

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Campesi Silvia (sostituisce dal 21/09/2022 Dott.ssa Costanza Teti)

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica

In data 14 aprile 2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Costanza Teti ha nominato e conferito allo scrivente Ing. [REDACTED] iscritto al relativo albo professionale della Provincia di Cagliari al n° [REDACTED] ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 87/2021 promossa da [REDACTED].
[REDACTED] in tale data il sottoscritto C.T.U. ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza:

- 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;*
- 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;

- 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 della 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;
- 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;
- 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;
- 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;

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 proprietari, prevedendo anche la 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;

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;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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.

L'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione del

provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;

- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;

- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO e RISPOSTE AI QUESITI.

Quesito 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione..... predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....

1.1 Verifica completezza della documentazione

Risulta agli atti la Certificazione Notarile relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (29/06/2021).

1.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1) trascrizione:

dichiarazione di successione [redacted] presentata in data [redacted] all'Ufficio del Registro di Tempio Pausania e trascritto in data [redacted]
[redacted]

2) trascrizione:

dichiarazione di successione n. [REDACTED] presentata in data [REDACTED] all'Ufficio del Registro di Tempio Pausania e trascritto in data [REDACTED]

3) trascrizione:

accettazione tacita dell'eredità, atto notarile pubblico a firma del Notaio [REDACTED] in Arzachena (SS) del [REDACTED], trascritto il [REDACTED]

4) trascrizione:

accettazione tacita dell'eredità, atto notarile pubblico a firma del Notaio [REDACTED] in Arzachena (SS) del [REDACTED], trascritto il [REDACTED] al Reg. Gen.

5) trascrizione:

compravendita, atto notarile pubblico a firma del Notaio [REDACTED] Arzachena (SS) [REDACTED]

6) iscrizione:

ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto notarile pubblico a firma del Notaio [REDACTED]

7) trascrizione:

verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) P. [REDACTED]

1.3 Acquisizione della documentazione

Previa acquisizione si allegano i seguenti documenti:

- n.1 planimetria catastale del 24/10/2022;
- n.1 visura attuale per immobile (sub 29) con situazione degli atti informatizzati al 24/10/2022.
- Elenco Subalterni alla data del 24/10/2022;
- in data 18/11/2022 è stato rilasciato dal comune di Santa Teresa Gallura il Certificato di Destinazione Urbanistica. (All.B)

Non è possibile produrre l'Estratto di Mappa in quanto la particella non risulta essere presente in cartografia.

Inoltre risultano presenti nel sistema informatizzato n.3 Elaborati planimetrici del mappale 757 ma nessuno è relativo al piano secondo ove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione;

Quesito 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via,; descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi; descriva le caratteristiche della zona.....

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Comune di Santa Teresa Gallura (SS) Traversa Lu Calteri (oggi Via Brigata Sassari) e precisamente risulta distinto al:

- Catasto Fabbricati foglio 2 mappale 757 sub. 29 categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 856,03;

Si allega documentazione fotografica (All.D).

2.1 Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova:

Comune	Santa Teresa Gallura (SS)
Indirizzo	Traversa Lu Calteri (oggi Via Brigata Sassari) n.3
Piano – scala - interno	Piano 2° – interno 52
Dati Catastali Attuali	Catasto Fabbricati, Comune censuario di Santa Teresa Gallura , foglio 2, particella 757, sub. 29, piano 2, interno 52, categoria A/2, classe U, vani 6,5, Rendita Euro 856,03;
Confini	Fabbricato confinante con: altra U.I.U. sub 28, altra U.I.U. sub 30.
Composizione	Immobile con ingresso, soggiorno, corridoio, n.2 camere da letto, studio, cucina e vano cottura, bagno, dispensa, ripostiglio, veranda scoperta e balcone.
Superficie Commerciale	124,32 Mq

Si considera la superficie dell'appartamento computata al 100%, la superficie della veranda scoperta e del balcone al 30%.

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Soggiorno	20,88 mq x 1,00	20,88 mq
Camera Letto 1	20,75 mq x 1,00	20,75 mq
Camera Letto 2	8,93 mq x 1,00	8,93 mq
Studio	15,81 mq x 1,00	15,81 mq
Cucina	16,83 mq x 1,00	16,83 mq
Vano Cottura	6,13 mq x 1,00	6,13 mq
Bagno	5,31 mq x 1,00	5,31 mq
Ingresso	5,92 mq x 1,00	5,92 mq
Corridoio	5,48 mq x 1,00	5,48 mq
Dispensa	8,14 mq x 1,00	8,14 mq
Ripostiglio	2,00 mq x 1,00	2,00 mq
Veranda Scoperta	18,52 mq x 0,30	5,55 mq
Balcone	8,64 mq x 0,30	2,59 mq
Superficie Commerciale Totale (S)		124,32 mq

La superficie utile calpestabile è pari a 99,00 mq, esclusa la veranda scoperta ed il balcone.

A seguito di sopralluogo **(All.A)** si è potuto constatare che l'unità immobiliare non è di recente costruzione, ultimato nel 1976, ed alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato si presentava in buone condizioni. Non risultava presenza di umidità nei muri, probabilmente anche per l'utilizzo costante dell'immobile. La qualità delle finiture è discreta nelle parti terminate, così come gli infissi ma risultano alcune parti non rifinite: l'esempio più evidente riguarda l'impianto elettrico, non ultimato ma soprattutto totalmente privo di sicurezza. Vedasi documentazione fotografica **(All.D)**.

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti:

Caratteristiche Strutturali	
Solai	Laterocemento
Strutture Verticali	Misto setti di muratura e pilastri in cemento armato
Pareti Interne	Muratura in mattoni forati con finitura ad intonaco
Infissi Esterni	In PVC con doppio vetro
Porte interne	Legno / Legno tamburato
Pavimentazione interna	Mattonelle in ceramica
Impianto Elettrico	Sottotraccia
Impianto Termico	Stufa a pellet
Fognatura	Allaccio alla rete fognaria

2.3 Caratteristiche della Zona

L'immobile si trova nella parte centrale del comune di Santa Teresa Gallura, località ad alta vocazione turistica sul mare dove spicca la bellissima spiaggia della Rena Bianca. Essendo un comune di circa 5000 abitanti nella zona sono presenti servizi di vario genere; piccoli centri commerciali, farmacie, negozi di dettaglio ed ovviamente hotel, ristoranti e villaggi turistici.

Dista circa:

- 25 km da Palau.
- 60 Km da Olbia / Porto - Olbia;
- 65 km (Aeroporto - Olbia);
- 105 km da Sassari;
- 130 km (Aeroporto – Alghero).

Quesito 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati contenuti nel pignoramento sono pienamente rispondenti sia a quelli catastali che quelli relativi alla descrizione attuale del bene .

Quesito 4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

L'immobile è stato correttamente accatastato e si riporta la planimetria catastale (All.B). Risulterà però necessario un aggiornamento in quanto sono state individuate delle difformità meglio dettagliate al quesito n.6.

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

L'immobile descritto nella presente perizia ricade in zona urbanistica "B DI COMPLETAMENTO" come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/11/2022. (All.B)

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 ed accerti gli eventuali costi della stessa.....

In seguito allo studio della documentazione reperita presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Santa Teresa Gallura, si è potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata in virtù delle seguenti licenze e varianti:

- Licenza Edilizia n. [REDACTED] alla "Costruzione di un complesso residenziale in Loc. Lu Calteri" concessa a [REDACTED]
- Licenza Edilizia n. [REDACTED] prot. [REDACTED] relativa alla "Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale in Loc. Lu Calteri" concessa al [REDACTED]
- Licenza Edilizia n. [REDACTED] prot. [REDACTED] relativa alla "2° Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un complesso residenziale in Loc. Lu Calteri" concessa [REDACTED]
- Autorizzazione di Abitabilità pratica n. [REDACTED] (All. E)

E' inoltre presente agli atti una integrazione di una pratica di edilizia libera n. [REDACTED] del 26/11/2021, prot. [REDACTED] che integra e sostituisce la pratica già presentata il 23/11/2021, prot. [REDACTED] (anch'essa presente agli atti).

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità e quindi l'unità immobiliare non risulta conforme ai grafici di progetto.

Anzitutto si evidenzia una nuova apertura di accesso tale che l'immobile risulta dotato di un doppio ingresso.

Successivamente, dal confronto con la planimetria concessionata, si nota come due verande coperte siano state chiuse con la posa in opera di infissi. Queste modifiche hanno anche generato una diversa distribuzione di alcune partizioni interne.

Anche l'impianto elettrico non è a norma anzi rappresenta un pericolo concreto.

Di conseguenza anche la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei fatti.

Risulta pertanto necessaria una pratica edilizia per il ripristino della piena conformità i cui costi variano a seconda delle tariffe professionali ma, a parere di chi scrive, possono essere valutati complessivamente intorno a € 10.000,00 per onorari ed oneri vari (pratica edilizia, spese tecniche, impiantistiche, dichiarazioni conformità impianti, diritti di segreteria, bolli, etc.).

Tale cifra potrebbe consentire di ripristinare lo stato in essere da un punto di vista grafico-progettuale e catastale.

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;

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto sul bene da parte del debitore deriva da proprietà.

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;

Non è risultato possibile quantificare il passivo complessivo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia poiché il condominio si trova attualmente in una fase transitoria di cambio di amministrazione condominiale ma soprattutto non sono stati approvati gli ultimi bilanci annuali.

Nonostante le difficoltà comunicative da parte del [REDACTED] amministratore uscente) lo scrivente è riuscito ad estrapolare una documentazione attestante un preventivo di riepilogo relativo alla gestione ordinaria dal 01/07/2022 al 30/06/2023 pari ad € 1.175,03. (All. F)

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;

L'immobile può essere venduto in 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, 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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà; Sig. Salina Giuseppe per la quota di 1/2 e Sig.ra Dell'Arte Anna per la quota di 1/2.

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;

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Sig. Salina Giuseppe il quale dichiara di occuparlo insieme al figlio in quanto ivi residenti. Si è accertato che l'immobile è stato acquistato attraverso un atto di Compravendita, a firma del Notaio Mustelli Mariangela n. Arzachena (SS) Rep. 45446/9236 del 21/05/2012, trascritto il 13/06/2012 al Reg. Gen. n° 5254 e Reg. Part. n° 3818 a favore dei Sigg. Salina Giuseppe e Dell'Arte Anna e contro la Sig.ra Usai Ernestina e la Sig.ra Azara Antonia Pietrina, quindi in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (29-06-2021); inoltre non risultano registrati contratti di locazione presso l'ufficio del registro degli atti privati.

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;

Come indicato nel quesito precedente, l'immobile è risultato occupato anche in virtù del provvedimento di assegnazione della casa coniugale. (All. G)

Quesito 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Come indicato nel quesito n.8 l'amministrazione del Condominio "Lu Calteri" ha dichiarato l'esistenza di oneri di natura condominiale ma non dettagliatamente quantificabili, ribadendo comunque che le spese annuali di gestione ordinaria negli ultimi tre anni, relative all'immobile oggetto di perizia, sono state pari a € 1.150,00 circa.

Tali oneri, opportunamente quantificati, resteranno a carico della procedura.

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 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 comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

14.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa attraverso valori di mercato nella zona per beni simili.

14.2 Decurtazioni del prezzo

Tenuto conto di quanto detto nei capitoli precedenti circa le caratteristiche, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene stesso e la vetustà dell'immobile, il valore unitario per l'acquisto di costruzioni analoghe viene abbattuto del 9%.

Il valore dell'immobile andrà ulteriormente decurtato dell'importo da sostenere per la pratica edilizia in accertamento di conformità da inoltrare al Comune di Santa Teresa Gallura come indicato al quesito n.6.

14.3 Valore degli immobili

A seguito di indagine di mercato effettuate nella zona d'interesse, consultate imprese del settore immobiliare, agenzie immobiliari e ricerche su siti internet, valutati i collegamenti e le varie caratteristiche degli immobili, è emerso che unità immobiliari con caratteristiche simili a quella oggetto di stima vengono mediamente contrattate in **1.750 €/mq commerciale (Vm)**.

Per quanto sopra si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è il seguente:

$$V_m = (1.750 - 9\%) \times \text{mq comm.} = 1.592,50 \text{ €/mq} \times 124,32 \text{ mq} = 197.979,60 \text{ €}$$

a cui si detraggono gli oneri di ripristino, pari a 10.000,00 € per cui (197.979,60-10.000,00)

otteniamo 187.979,60 € ed arrotondando

Il valore stimato è pari a € 188.000,00

Allegati) Allegare alla relazione..... in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;

Il modello per la stipula dell'assicurazione è identificato con l'allegato H.

CONCLUSIONI

La perizia comprende n°13 pagine più gli allegati; ritenendo di aver svolto l'incarico affidatomi in maniera esaustiva, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Tempio Pausania, 10 Luglio 2023

Il C.T.U.

Ing. Roberto Tore

Allegati:

- All. A : Verbale di Sopralluogo;
- All. B : Identificazione Catastale: estratto di mappa; elaborato planimetrico; planimetrie catastali; visure storiche per immobile; richiesta certificato destinazione urbanistica;
- All. C : Atto di provenienza;
- All. D : Documentazione Fotografica;
- All. E : Concessione Edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, dichiarazione di agibilità;
- All. F : Oneri di natura condominiale;
- All. G : provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- All. H : Modulo stipula assicurazione;
- All. I : Attestazione degli avvenuti invii della perizia.