

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

(Udienza del 17.01.2017)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n°92/14 promossa da [REDACTED] contro
SIG. [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI: [REDACTED] - V.le G. Matteotti, Firenze

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. A. DI GIACOMO

BENI PIGNORATI:

Quota 100% del diritto di proprietà dei seguenti immobili :

1. Immobile sito in Comune di La Maddalena, distinto in catasto al foglio 11, part. 754, sub 2
2. Immobile sito in Comune di La Maddalena, distinto in catasto al foglio 11, part. 754, sub 3
3. Immobile sito in Comune di La Maddalena, distinto in catasto al foglio 11, part. 754, sub 4
4. Immobile sito in Comune di La Maddalena, distinto in catasto al foglio 11, part. 754, sub 5

UBICAZIONE IMMOBILI: Comune di La Maddalena, "Vicolo B" Giovanni Cesaraccio

Il C.T.U.

Arch. Rossella Navarra

Depositato il 05.01.2017

arch. Rossella Navarra, via Brescia 10 - 07026 Olbia - email: rossella.navarra@archiworldpec.it
Partita I.V.A.: 02343360901 - COD. FISC. NVR RSL 73A 68G0 15A
Tel 0789 69221 - cell. 392 9475917

RELAZIONE DI PERIZIA

Ill.mo Giudice, Dott. Alessandro Di Giacomo, del Tribunale di Tempio Pausania

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 08.08.2016 la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Rossella Navarra, nata in Olbia il 28.01.1973, con studio tecnico in Olbia, via Brescia n° 10, Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari C.O.A. n° 565, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 92/2014 promossa da I. S.p.A., V.le G. Matteotti, Firenze, contro

Nella circostanza, dopo aver prestato il giuramento di rito, previa assunzione di impegno di bene e fedelmente adempiere all'incarico, la sottoscritta procedeva alla stesura della relazione rispondendo ai seguenti quesiti:

1. "Identificazione del Bene":

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (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; **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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene"; **verifichi** se uno o alcuni tra i debitori sono coniugati e quale sia il regime patrimoniale della famiglia applicabile (comunione o separazione dei beni), mediante acquisizione dell'estratto (in carta semplice) dell'atto di matrimonio, ovvero **verifichi** se la comunione legale sia venuta meno per separazione consensuale o giudiziale, acquisendo copia (non autentica) dell'omologa o della sentenza (vedi anche quesito 9);



2. "Descrizione del Bene":

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. "Comparazione tra dati attuali e pignoramento":

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. "Accatastamento":

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

5. "Destinazione urbanistica/ di piano":

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



6. "Conformità alla normativa – sanabilità":

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7. "Divisione in lotti":

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;

8. "Divisibilità in natura":

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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. "Stato del bene":

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; dica se l'immobile sia occupato dal **congiuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

10. "Regime vincolistico":

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando



gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **Indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;



11. "Determinazione del valore":

Determini il valore dell'immobile con espressa e completa indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione ai coniugi aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

12. "Compilazione modello":

Compili ai fini della stipula dell'assicurazione il modello allegato alla presente nomina.



OGGETTO DELLA PERIZIA

Costituiscono oggetto della presente relazione di perizia gli Immobili del Sig. _____, e precisamente:

1. *Appartamento, sito nel Comune di La Maddalena (OT), Vicolo B Cesaraccio, costituito da piano terra, piano primo, distinto al catasto Foglio 11, part. 754, sub 2;*
2. *Lastrico solare, sito nel Comune di La Maddalena (OT), Vicolo B Cesaraccio, ubicato al piano secondo, distinto al catasto Foglio 11, part. 754, sub 3;*
3. *Appartamento, sito nel Comune di La Maddalena (OT), Vicolo B Cesaraccio, seminterrato, distinto al catasto Foglio 11, part. 754, sub 4;*
4. *Magazzino, sito nel Comune di La Maddalena (OT), Vicolo B Cesaraccio, seminterrato, distinto al catasto Foglio 11, part. 754, sub 5;*

Osservazioni.

Si precisa che gli immobili sopraindicati, costituiscono un unico fabbricato edificato su terreno censito in catasto (NCT) al Foglio 11 Mappale 754 di are 04,08.

SCOPO DELLA PERIZIA

Scopo della perizia è la determinazione del valore di mercato dei sopradetti beni.

SOPRALLUOGO

In relazione a tale incarico, previo esame di tutta la documentazione, la sottoscritta arch. Rossella Navarra si è recata in loco per constatare lo stato dei luoghi e la situazione degli immobili oggetto della presente, al fine di creare le premesse per un'esatta analisi.



ASSOLVIMENTO DEI COMPITI CONTENUTI NELL'INCARICO

Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Alla istanza di vendita sono allegati i seguenti documenti:

- Ipoteca giudiziale del _____ leg. Part. n° 1
- Trascrizione pignoramento;
- Certificato ipotecario ventennale (dal 16/05/78 al 05/05/2014);
- N° 04 visure storiche catastali fabbricati;
- Visura storica catastale fabbricati Mod. 55;
- Visura storica catastale terreni;
- Estratto di mappa catastale;
- Procura generale alle liti;
- Atto di precetto;
- Nota di accompagnamento;
- Ricorso per decreto ingiuntivo
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Certificato di residenza Sig. _____
- Certificato di residenza Sig. _____
- Certificato di residenza _____

La documentazione viene completata dal C.T.U. con i seguenti documenti:

- Concessione edilizia n. _____ Concessione in sanatoria n. _____ All. n° 3);
- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali; (All. n° 4);
- Copia Atto compravendita terreno (All. n° 5);
- Ispezione ipotecaria aggiornata (All. n° 5);
- Piante immobili elaborate dal C.T.U. (All. n° 6);
- Mappa con ubicazione immobili (All. n° 7);
- Relazione fotografica (All. n° 8);



- Estratto Atto matrimoniale in carta semplice (All. n° 9);
- Attestati Prestazione Energetica (APE) (All. n° 10);



Da una verifica dell'atto di pignoramento, si è accertato che il bene è pignorato per la quota del 100% del diritto di proprietà.

Dalla verifica eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania a carico di , nel periodo dal 05.05.2014 al 05.12.2016, non risultano presentate ulteriori formalità e le pregiudizievoli indicate nella certificazione rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania non sono state cancellate, pertanto la situazione è invariata (All. n° 5a).

Si allega l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornato al 05/12/2016 (All. n° 5b).

QUESITO 1. "IDENTIFICAZIONE DEI BENI"

I beni, oggetto di pignoramento, sono così costituiti:

1. **Appartamento**, sito nel Comune di La Maddalena (OT), Vicolo B Cesaraccio, costituito da piano terra, piano primo, distinto al catasto Foglio 11, part. 754, sub 2;

- *Consistenza*

L'appartamento, ubicato al piano terra, piano primo, presenta le seguenti dimensioni plano-volumetriche (All. n° 6 - Planta CTU):

*Superficie - mq	Superficie utile - mq	**Altezza Interna	Superficie verande coperte - mq
215.70	171.38	2.95 mt	Piano terra 29,03

* si intende la superficie al lordo dei muri

** si intende l'altezza misurata dal piano grezzo di calpestio (privo di massetto di finitura) all'intradosso di solaio



• *Notizie relative all'accatastamento*

Agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta presente, ai fini dell'Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana, la denuncia e relativa planimetria per l'unità immobiliare sopra detta, distinta al foglio 11, part. 754, sub. 2.

L'unità immobiliare in oggetto è, attualmente, censita al N.C.E.U. come riportato nella tabella che segue:

Visura per Immobile - Situazione degli atti informatizzati al 04.10.2016								
Dati della richiesta		Comune di OLBIA (Codice: E425) Provincia di SASSARI						
Catasto Fabbricati		Foglio: 11 Particella: 754 Sub.: 2						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Partic.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Ubicazione
11	754	2	A/2	1	9 vani	Totale: 216 mq Totale escluse aree Scoperte**208 mq	1.069,07	VIA CALA CHIESA ALTA piano: T-1
DATI INTESTATARI			Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni					
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Tabella n° 1

2. **Lastrico solare**, sito nel Comune di La Maddalena (OT), Vicolo B Cesaraccio, ubicato al piano secondo, distinto al catasto Foglio 11, part. 754, sub 3;

• *Consistenza*

Il lastrico solare, ubicato al secondo piano, presenta la superficie totale di mq 86.41 (All. n° 6 - Pianta CTU):

• *Notizie relative all'accatastamento*

Agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta presente, ai fini dell'Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana, la denuncia e relativa planimetria per l'unità immobiliare sopra detta, distinta al foglio 11, part. 754, sub. 3.



L'unità immobiliare in oggetto è, attualmente, censita al N.C.E.U. come riportato nella tabella che segue:

Visura per immobile - Situazione degli atti informatizzati al 04.10.2016								
Dati della richiesta		Comune di OLBIA (Codice: E425) Provincia di SASSARI						
Catasto Fabbricati		Foglio: 11 Particella: 754 Sub.: 3						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Partic.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Ubicazione
11	754	3	Lastrico solare	1			1.069,07	VIA CALA CHIESA ALTA piano: 2
DATI INTESTATARI			Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni					
DATI DERIVANTI DA			Implanto meccanografico del 30/06/1987					

Tabella n° 2

3. **Appartamento**, sito nel Comune di La Maddalena (OT), Vicolo B Cesaraccio, piano seminterrato, distinto al catasto Foglio 11, part. 754, sub4;

- *Consistenza*

L'appartamento, ubicato al piano seminterrato presenta le seguenti dimensioni plano-volumetriche (All. n° 6 - Pianta CTU):

*Superficie - mq	Superficie utile - mq	**Altezza interna	Superficie verande coperte - mq
88.74	71.70	2.90 mt	Seminterrato 7.90

* si intende la superficie al lordo dei muri

** si intende l'altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso di solaio

• *Notizie relative all'accatastamento*

Agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta presente, ai fini dell'Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana, la denuncia e relativa planimetria per l'unità immobiliare sopra detta, distinta al foglio 11, part. 754, sub. 4.

L'unità immobiliare in oggetto è, attualmente, censita al N.C.E.U. come riportato nella tabella che segue:

Visura per Immobile - Situazione degli atti informatizzati al 04.10.2016								
Dati della richiesta		Comune di OLBIA (Codice: E425) Provincia di SASSARI						
Catasto Fabbricati		Foglio: 11 Particella: 754 Sub.: 4						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Partic.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Ubicazione
11	754	4	A/2	1	4,5 vani	Totale: 101 mq Totale escluse aree Scoperte**: 92 mq	534,53	VIA CALA CHIESA ALTA piano: S1
DATI INTESTATARI			Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni					
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Tabella n° 3

4. **Magazzino**, sito nel Comune di La Maddalena (OT), Vicolo B Cesaraccio, piano seminterrato, distinto al catasto Foglio 11, part. 754, sub 5;

• *Consistenza*

Il magazzino, ubicato al piano seminterrato presenta le seguenti dimensioni plano-volumetriche (All. n° 6 - Pianta CTU):



*Superficie - mq	Superficie utile – mq	**Altezza interna
42.25	34.07	2.17 mt



* si intende la superficie al lordo dei muri

** si intende l'altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso di solaio

• *Notizie relative all'accatastamento*

Agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta presente, ai fini dell'Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana, la denuncia e relativa planimetria per l'unità immobiliare sopra detta, distinta al foglio 11, part. 754, sub. 5.

L'unità immobiliare in oggetto è, attualmente, censita al N.C.E.U. come riportato nella tabella che segue:

Visura per Immobile - Situazione degli atti informatizzati al 04.10.2016								
Dati della richiesta		Comune di OLBIA (Codice: E425)						
		Provincia di SASSARI						
Catasto Fabbricati		Foglio: 11 Particella: 754 Sub.: 5						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Partic.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Ubicazione
11	754	5	C/2	1	36 mq	Totale: 40 mq	113,41	VIA CALA CHIESA ALTA piano: S1
DATI INTESTATARI			Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni					
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Tabella n° 4



- **Mappe**

Nel fascicolo è presente l'estratto di mappa del catasto terreni, non sufficiente per l'individuazione del bene. Il CTU ha provveduto all'acquisizione delle planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate indispensabili per l'esatta individuazione dei beni.

- **Atto di provenienza**

La provenienza risulta specificata nel certificato ipotecario ultravventennale, presente nel fascicolo.

- **Quota di pignoramento**

I beni sono pignorati per intero.

- **Regime patrimoniale**

Il debitore è coniugato ed è in regime di comunione dei beni, come si evince dall' Atto di matrimonio (All. n° 9).

QUESITO N. 2. "DESCRIZIONE DEI BENI"

L'accesso agli immobili pignorati è stato effettuato in data 16/11/2016 come da verbale allegato (All. n° 2).

- **Ubicazione immobili**

Trattasi di quattro immobili (n.02 appartamenti, n.01 lastrico solare, n.01 magazzino) che costituiscono un unico fabbricato edificato su un lotto di terreno di mq 408,00, con potenzialità edificatoria pari a 3mc/mq.

Una parete del fabbricato risulta in aderenza ad un altro edificio residenziale. Il progetto, infatti, come da concessione edilizia originaria () è stato concepito come "due case unifamiliari abbinate". La proprietà relativa all'esecutato confina a monte, con un altro fabbricato residenziale; sul fronte, con un vicolo cieco scosceso,



d'immissione dal Vicolo B Cesaraccio (All. n°8 - foto 1, 2a,2b) (All. 7 Inquadramento) , oltre il quale vi è un edificio residenziale a schiera (All. 8 - foto 3); il retro del fabbricato è dotato di cortile incolto, a terrazzamenti con muretti in blocchi di cemento, oltre il quale vi è una palazzina a più livelli; nel costruito circostante sono infatti presenti terrazzamenti e percorsi mediante scalinate in pietra, funzionali a superare i dislivelli tra i vari lotti risultando il paesaggio, a tratti caratteristico ma disordinato (All. n° 8 - foto da 4a, 4b,4c,4d); a valle il fabbricato è dotato di terreno in piano, anche questo incolto, immediatamente a ridosso del Rio Cala Chiesa; il corso d'acqua scorre a circa 4.50 mt dai muri in elevazione della fondazione della proprietà oggetto di pignoramento (All. n° 8 - foto 5), facendo ricadere la fascia di pertinenza all'interno del vincolo idrogeologico per il rischio idraulico.

Rispetto alla concessione rilasciata nel 1978 ed alla sanatoria del 1986, il rilievo eseguito ha evidenziato una lieve traslazione del fabbricato di circa cm 40, verso la strada sul fronte, con conseguente maggiore distanza dal confine sul retro.

Il fabbricato è ubicato nell'isola di La Maddalena che comprende 11.332 abitanti circa. Il centro storico, che da qui è distante 3 km circa , è il luogo in cui si trovano i maggiori servizi e negozi. La costa ed il mare sono invece a circa mt 600. (All. 7). Dalla costa, mediante un battello si raggiunge Palau e, percorrendo la strada statale "SS 125", al centro di Olbia ed alle sue infrastrutture portuali ed aeroportuali. Il territorio di La Maddalena è caratterizzato dalle fortezze militari, che hanno visto la loro edificazione dalla metà del Settecento, dalle cale, dalle spiagge e dalle formazioni rocciose di alto pregio storico, naturalistico e paesistico.

Il fabbricato si raggiunge percorrendo la Via Cala Chiesa, da qui svoltando a sinistra si incontra la Via Giovanni Cesaraccio dalla quale ci si immette nel Vicolo B Cesaraccio, il cui prolungamento costituisce il vicolo cieco su cui prospetta il fabbricato oggetto di perizia. La zona circostante risulta caratterizzata dalla presenza di palazzine residenziali, B&B, Ristoranti e Residence legati principalmente alla stagione turistica e da alcuni studi medici specialistici.

Il fabbricato, data la particolare orografia con forte dislivello rispetto alla viabilità della Via Giovanni Cesaraccio, a monte, gode di parziale vista panoramica, particolarmente dalla veranda dell'appartamento individuato con il sub 2.

La zona è servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non risulta esistente la rete del gas.



- Caratteristiche sommarie degli immobili: sub 2, sub 3, sub 4, sub 5

Il fabbricato che comprende le quattro unità immobiliari è stato realizzato in più fasi, a partire dal 1978, con il rilascio della concessione edilizia n° prot. 5895 del 17.05.1978. Lo stato di fatto rilevato corrisponde, a parte le difformità rilevate e le opere non ultimate, alla Sanatoria del 1986 che allo stato attuale risulta "sospesa" in quanto non sono stati pagati gli oneri concessori per il suo ritiro.

Il fabbricato è composto da un unico corpo di fabbrica, costituito da un appartamento ed un magazzino al seminterrato, tra loro lievemente sfalzati, un appartamento al piano terra, piano primo e dal lastrico solare. (All. n°8 - foto nr. 6, 7, 8, 9). Planimetricamente ha una forma trapezoidale irregolare, con due lati ruotati che rompono la geometria. Lo sviluppo longitudinale è pari a circa mt 15,50, quello laterale è di circa mt 10,30. La struttura di fondazione, come si evince dalla relazione tecnica allegata al progetto in sanatoria, è in cls armato; la struttura portante perimetrale in elevazione è in muratura a cassa vuota con due setti trasversali interni portanti di cm 30, riferibili alle diverse fasi costruttive. Si è riscontrato che il corpo delle fondazioni viene utilizzato in modo abusivo come deposito di cose; la sua altezza interna è di mt 2,35 (All. n° 8 - foto nr 8,10), accessibile mediante pochi gradini, un'apertura, ed è stata realizzata una finestra laterale. Il terreno di pertinenza a valle risulta raggiungibile mediante due scalinate esterne in cemento (All. n°8 - foto nr. 11,12,13), anch'esse non concesionate, realizzate rispettivamente sul fronte e sul retro del fabbricato. I solai sono in latero-cemento.

Si descrivono di seguito i singoli immobili.

- Immobile: sub. 2

Trattasi di appartamento in parte a grezzo. Si accede dall'esterno mediante una rampa di scale in cls (All.n°8 - foto n.14), il cui posizionamento risulta ruotato rispetto al progetto in sanatoria di riferimento. Si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati internamente mediante due rampe in cls (All. n° 8 - foto n.15,16).



La distribuzione in pianta è articolata nel seguente modo: al primo livello si ha soggiorno, pranzo, cucina, studio, servizio igienico e disimpegno, con due balconi a sbalzo coperti sia sul retro che sul fronte del fabbricato (All.n°8 - foto nr.17a,17b, 18,19, 20,21,22,23); al secondo livello si ha servizio igienico, tre camere da letto, disimpegno (All.n°8 - foto nr.24,25,26,27,28,29) e un'ampia veranda scoperta (All.n°8 - foto nr. 30,31,32,33). L'impermeabilizzazione della veranda risulta logorata a causa della mancanza della pavimentazione, causando infiltrazioni di umidità nel solaio sottostante (All.n°8 - foto n. 34). Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo (All.n°8 - foto n.19b) . Il portone d'ingresso è in legno massello. Esistono solo alcune soglie, in granito. Nel soggiorno è presente una canna fumaria, con sbocco all'esterno, funzionale al posizionamento di caminetto o stufa, con opere al contorno da ultimare. Nei solai intermedi di copertura sono visibili le predisposizioni per installazione di faretti (All.n°8 - foto n. 35).

L'appartamento, in parte a grezzo, risulta carente delle seguenti opere: massetti di finitura dei pavimenti, opere murarie in corrispondenza della porta d'ingresso, soglie delle porte e delle finestre, rivestimenti e parapetti delle scale interne ed esterne, intonaco di alcune pareti, alcuni controtelai, sanitari e placcaggi bagni, tutte le finiture.

- *Caratteristiche generali e costruttive*

I muri perimetrali dell'appartamento hanno uno spessore in parte di cm 45 (doppio blocchetto da cm 20 e intercapedine) ed in parte di cm 35 (blocchetto da cm 20, forato cm 10 e intercapedine) con intonaco interno ed esterno rustico. L'esecutato ha dichiarato che nell'intercapedine è stata realizzata, in economia, la coibentazione termica con insuflaggio di poliuretano espanso. Non può essere perciò garantita la regola d'arte. I tramezzi interni sono costituiti da forati di cm 10. L'altezza interna rilevata tra l'intradosso del solaio di copertura ed il solaio di calpestio, a grezzo, è di mt 2.95, sia al primo che al secondo livello. Tale altezza interna, se ci fosse il massetto di finitura, sarebbe pari a mt 2.85. Si consideri che l'altezza in progetto è di mt 2.70. La superficie utile totale, da rilievo, è pari a mq 171,38. Il volume totale sviluppato, calcolato con massetto finito, è pari a mc 647,04. Nella concessione in sanatoria (rif. Prot. n.4847/86) è pari a mc 608,52. Pertanto risulta un abuso volumetrico pari a mc 38,52 (All. n.6 – Pianta redatta da CTU



sub2)

- *Dotazione impianti*

L'appartamento non essendo ancora stato ultimato non è ancora dotato dei vari allacci alla rete pubblica. Non risultano esistenti impianti sotto traccia funzionali al riscaldamento dell'unità abitativa.

- *Stato di conservazione dell'appartamento (sub.2)*

L'impermeabilizzazione della veranda scoperta al primo piano, risulta danneggiata a causa della mancanza di pavimentazione, determinando infiltrazioni nel soggiorno sottostante (All. n°8 – foto n. 34). Parte degli intonaci sono da ripristinare. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'esistente non risulta soddisfacente.

- Immobile: sub 3

Trattasi del lastrico solare del fabbricato (All. n°8 - foto n. 36). Per accedervi non è stato riscontrato alcun collegamento dall'appartamento sub 2.

L'estradosso risulta impermeabilizzato con viapol e sono presenti i pluviali per la raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche.

Non è stato possibile eseguire la misurazione, ma la sua superficie corrisponde a quella del piano primo, di circa mq 86.41.

Le norme tecniche attuative del Comune di La Maddalena, (in riferimento al P.U.C. Proposta adeguamento al P.P.R. ed al P.A.I del 2015) danno indicazione di ampliamento per i lastrici solari in Zona "B".

Per stabilire la potenziale volumetria sviluppabile, occorre procedere ad un approfondimento della tematica presso gli uffici tecnici comunali, con particolare riferimento alla superficie da destinare ad area parcheggio, stabilita dalla legge, che non potrà essere inferiore ad 1/10 della cubatura sviluppata, nelle residenze, in riferimento alle opportune verifiche delle strutture di fondazione ed in elevazione e in riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).



- *Caratteristiche generali e costruttive*

Il solaio del lastrico solare, presumibilmente risulta essere in latero - cemento di spessore cm 25.

- *Stato di conservazione*

Non essendo stato possibile eseguire l'accesso al piano, si può comunque riferire che nell'intradosso sono stati riscontrati piccoli aloni di umidità, si ritiene pertanto che l'impermeabilizzazione sia danneggiata.

- Immobile: sub 4

Trattasi dell'appartamento occupato dai coniugi e dal figlio. Si sviluppa su un unico livello, seminterrato.

Si accede dall'esterno mediante pochi gradini rivestiti con piastrelle in cotto (All.n°8 - foto nr. 37a,37b). La distribuzione in pianta è articolata nel seguente modo (All.n°8 - foto nr. da 38 a 50): soggiorno, cucina, servizio igienico e due camere da letto, di cui la camera più piccola da mq 10.60, non è stato possibile visionarla in quanto al momento del sopralluogo risultava inaccessibile. Il soggiorno è dotato di due panche in muratura, di tv e di ampia finestra che si affaccia a sud-est. La cucina ha un top in marmo e parete attrezzata, un'ampia bucatra o passavivande si affaccia sul soggiorno. Il bagno ha la doccia in muratura, le pareti ed i pavimenti sono rivestiti con piastrelle; è presente la finestra, lo scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria. La camera da letto matrimoniale presenta evidenti macchie ed esfoliazione dell'intonaco per umidità di risalita proveniente dal magazzino adiacente. Infatti le due unità immobiliari, sub 4 e sub 5, presentano i solai di calpestio lievemente sfalzati tra loro.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo. Il portone d'ingresso è in legno.



- *Caratteristiche generali e costruttive*

I muri perimetrali dell'appartamento hanno uno spessore di cm 45, costituiti da doppio blocchetto di cemento da cm 20, con intercapedine, e intonaco interno ed esterno rustico. I tramezzi interni sono costituiti da forati di cm 10. L'altezza interna rilevata tra l'intradosso del solaio di copertura ed il solaio di calpestio, è di mt 2.90. Si consideri che l'altezza in progetto è di mt 2.70. La superficie utile totale, da rilievo, è pari a mq 71,70. Il volume esistente è pari a mc 279,50, invece nella concessione in sanatoria (rif. Prot. n.4847/86) è di mc 266,44. Pertanto si ha un abuso volumetrico pari a mc 13,06 (All. n.6 – Pianta redatta da CTU – Sub.4).

- *Dotazione impianti*

In merito all'appartamento sono esistenti i vari allacci: idrico, fognario, elettrico; il gas per uso domestico è gestito autonomamente, all'interno dell'unità immobiliare, mediante posizionamento della bombola.

L'impianto elettrico, eseguito sottotraccia, risulta funzionante.

L'impianto idrico e di scarico risultano funzionanti, senza evidenti perdite; il bagno è completo di accessori, lavello, bidet, water e doccia, e relativa rubinetteria. L'impianto acqua calda sanitaria è alimentato da un boiler, ubicato nel bagno (All. 8 – foto n° 47);

Non risultano invece esistenti impianti sotto traccia funzionali al riscaldamento dell'unità abitativa. Al momento la fonte di riscaldamento dell'abitazione è una piccola stufa alimentata a combustibile liquido (All. n° 8 - foto n.50).

- *Stato di conservazione dell'appartamento*

Lo stato di conservazione delle finiture del fabbricato è soddisfacente. L'appartamento è asciutto, a parte le evidenti tracce di infiltrazione rilevate nella camera da letto matrimoniale, sopra la testata del letto, verso il magazzino adiacente.

Muri ed intonaci sono in buono stato di conservazione e di manutenzione.



- Immobile: sub 5

Trattasi di magazzino seminterrato tra il sub 4 e la proprietà adiacente, con ingresso posto sul fronte del fabbricato. Rispetto alla planimetria catastale, l'immobile presenta alcune difformità: la chiusura parziale del fronte con spallette laterali in muratura e serranda in alluminio larga cm 260; apertura sul lato opposto di cm 87x183h, che consente l'uscita nel cortile di pertinenza, retrostante.

L'interno risulta intonacato a rustico. (All. n° 8 - foto da 51 a 55).

Il magazzino ha subito allagamenti in occasione di precipitazioni intense.

- *Caratteristiche generali e costruttive*

I muri perimetrali rilevabili hanno uno spessore di cm 35. La superficie utile, è di mq 34,07, comprese le opere di rivestimento delle presenze rocciose che non sono state sbancate in fase realizzativa. L'altezza interna rilevata è di mt 2.17, invece in sanatoria risulta di mt 1.80.

- *Dotazione Impianti*

E' presente un punto luce, non sottotraccia.

Esiste uno scarico idrico centrale a pavimento, con pendenza del massetto ed una griglia all'ingresso del vano, lungo il fronte del magazzino.

- *Stato di conservazione*

Lo stato di conservazione risulta mediocre.

- *Documentazione fotografica*

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico.

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi (All. n° 8 – foto da n. 1 a n. 55).



QUESITO 3. "COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed individuano in modo univoco il compendio pignorato.

Risulta però un'imprecisione nell'indirizzo in quanto nelle visure catastali viene indicata la Via Cala Chiesa Alta, invece gli immobili sono ubicati sul prolungamento del vicolo B Cesaraccio. (All. 7a).

QUESITO 4. "ACCATASTAMENTO"

All'acquisizione dei documenti contenuti nel fascicolo e dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, prelevata copia delle visure catastali aggiornate e delle planimetrie (All. n 4), gli immobili risultavano regolarmente accatastati al N.C.E.U. al foglio 11, particella 754, sub. 2 (vd. tabella 1), sub 3 (vd. tabella 2), sub 4 (vd. tabella 3), sub 5 (vd. tabella 4).

Nell'estratto di mappa, l'intero corpo di fabbrica risulta regolarmente accatastato al foglio 11, part. 754 (all. n° 4a).

Il rilievo dello stato attuale, in fase di sopralluogo, ha evidenziato alcune difformità con le planimetrie catastali acquisite. In quest'ultime, i tramezzi interni di suddivisione degli ambienti risultano lievemente traslati rispetto allo stato di fatto. La suddivisione dei vani è comunque rispettata. Inoltre la scala d'accesso al sub. 2 risulta ruotata di circa 20° rispetto al progetto in sanatoria.

La classe, categoria e rendita attribuita è considerata regolare per il tipo di immobili visionati. Non si ritiene, pertanto, necessario procedere alla variazione delle planimetrie catastali, in quanto le parziali difformità delle opere, non compromettono la vendita degli immobili.

I costi relativi alla variazione catastale dei sub. 2, 4, 5 sono di € 1800.00 + Iva.

QUESITO 5. "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico sezione Urbanistica del Comune di La Maddalena (OT) si è rilevato che l'immobile ricade nella zona urbanistica "B" sia nel Piano di Fabbricazione che nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C), ovvero zone omogenee di completamento residenziale. Comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale.

Lo strumento vigente è il PDF con le restrizioni del PUC in adozione (PUC 2015 Proposta di adeguamento al PPR ed al PAI).

In regime di concessione singola diretta: indice fondiario definito per le diverse sottozone: fino a 3 mc/mq.

QUESITO 6. "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"

- *Licenze e Concessioni edilizie*

Dalla documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del Comune di La Maddalena, gli immobili sono stati edificati con le concessioni intestate al Sig. Torta Aurelio, come segue:

- Concessione Edilizia N° prot. _____ l. n° 3b)
- Concessione in Sanatoria N° prot. _____ (All. n° 3c)

Il fabbricato è stato edificato su un lotto di terreno di mq 408 con indice edificatorio di 3mc/mq, pertanto la volumetria sviluppabile è pari a mc 1224.

Dall'accertamento, mediante sopralluogo, della volumetria realizzata il volume residuo è pari a mc 297,46.

L'edificio risulta privo di licenza di abitabilità ,in quanto parte delle opere non sono state ultimate.



Gli immobili sono privi della certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e s.m.i. e delle relative dichiarazioni di conformità in merito all'installazione degli impianti all'interno dell'abitazione.

Gli immobili sono privi degli attestati di prestazione energetica (A.P.E.), pertanto si è provveduto alla redazione degli stessi sia per il sub 2 che per il sub 4 (All. n° 10).

Dagli attestati si evince che entrambe le unità immobiliari ricadono in classe D.

La sopraindicata sanatoria, n°4847/86, risulta allo stato attuale "sospesa", in quanto, l'intestatario della pratica, non ha versato al Comune di la Maddalena la totalità degli oneri concessori, pari ad € 16.071,14 circa. Per il suo rilascio è necessario eseguire:

Versamento degli oneri concessori:

- *Oblazione*

Si allega il MOD. 47/85-A in cui si evidenzia il calcolo dell'oblazione, rateizzata (All. n° 3c) il cui importo residuo, relativo all'ultima rata dell'oblazione, è di € 520.00 (€1.006.000);

- *Oneri di urbanizzazione*

il calcolo degli oneri di urbanizzazione si esegue mediante differenza tra i volumi indicati nella concessione, prot. N° , ed i volumi indicati in sanatoria, prot. N° 4847/86. Il valore degli oneri di urbanizzazione, relativamente alla volumetria in ampliamento in sanatoria di mc 318,19 è pari a € 8.250,66 (€ 25,93 x mc)

- *Oneri relativi al costo di costruzione*

Il calcolo degli oneri relativi al costo di costruzione dovrà essere eseguito mediante redazione di computo metrico-estimativo in riferimento al prezziario regionale 2009, tenendo conto della differenza tra la superficie concessionata (n°) e la superficie indicata in sanatoria (n°).

La scrivente, sulla base di un'indagine di mercato, ha rilevato che il costo di costruzione a metro quadrato, riferibile al periodo 2009, è pari ad € 850,00, da cui calcolando l'8% del costo di costruzione, aumentato del 10%, si è determinato che il valore degli oneri relativi al costo di costruzione è pari a circa € 7.300,48.



- *diritti di segreteria*

Il rilievo eseguito in sito ha evidenziato alcune difformità rispetto alla stessa sanatoria n° 4847/86. Le opere difformi sono le seguenti:

relativamente al Sub. 2 (Appartamento piano terra – piano primo):

- lieve traslazione dei tramezzi interni
- lieve modifica di alcune aperture
- maggiore altezza del piano da mt 2.70 a mt 2.85 (finito con massetto)
- rotazione della scala esterna per l'accesso all'abitazione.

relativamente al Sub. 4 (Appartamento seminterrato):

- lieve traslazione dei tramezzi interni
- lieve modifica di alcune aperture
- maggiore altezza del piano da mt 2.70 a mt 2.90

relativamente al Sub. 5 (Magazzino):

- realizzazione di spallette per la chiusura del fronte – non sanabile
- apertura di porta sulla parete opposta – non sanabile
- maggiore altezza da mt 1.80 a mt 2.17

Fondazione

- realizzazione di aperture e gradini d'accesso – non sanabili
- scalinate in cls, a sud-est ed a sud-ovest, per accedere al terreno di pertinenza a valle

Ubicazione

- Il fabbricato risulta lievemente traslato verso in confine sul fronte.

Osservazioni.

Si precisa che la maggiore altezza di piano rilevata ha generato un abuso dal punto di vista volumetrico, rispetto alla sanatoria sospesa (n° 4847/86), di mc 51.58.



Sanabilità.

Per sanare le opere abusive si rende necessario procedere con un nuovo accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 della legge n°47 del 28.02.1985.

Le opere sanabili, previa verifica delle norme relative al P.A.I. e previo ottenimento del nulla osta paesaggistico, sono le seguenti:

relativamente al Sub. 2

- lieve traslazione dei tramezzi interni
- lieve modifica di alcune aperture
- maggiore altezza del piano da mt 2.70 a mt 2.85
- rotazione della scala esterna per l'accesso all'abitazione

relativamente al Sub. 4

- lieve traslazione dei tramezzi interni
- lieve modifica di alcune aperture
- maggiore altezza del piano da mt 2.70 a mt 2.90

relativamente al Sub. 5

- maggiore altezza da mt 1.80 a mt 2.17

relativamente alle opere in corrispondenza della fondazione

- scalinate in cls, a sud-est ed a sud-ovest

relativamente all'ubicazione del fabbricato:

- Il fabbricato risulta lievemente traslato verso in confine sul fronte, a sud-est

I costi per la regolarizzazione delle opere sono i seguenti:

Rilievo, restituzione grafica, progetto in sanatoria (L. n°47/85), spese: € 6.000,00+ oneri

- **Opere non sanabili**

Le opere non sanabili, che devono essere demolite sono le seguenti:

relativamente al Sub. 4 (Magazzino):

- a. chiusura del vano sul fronte
- b. apertura di porta sulla parete opposta

relativamente alla fondazione

- c. aperture e gradini d'accesso alla fondazione

QUESITO 7. "DIVISIONE IN LOTTI"

Tenuto conto della caratteristica di unitarietà degli immobili, sulla base delle diverse problematiche già esposte, si ritiene che il compendio pignorato non sia comodamente divisibile e quindi non sia possibile venderlo in più lotti.

La possibilità di divisione in lotti funzionali potrà essere valutata in seguito alle regolarizzazioni sopra citate.

QUESITO 8. "DIVISIBILITÀ IN NATURA"

Il problema della divisibilità in natura non si pone essendo gli immobili pignorati per intero.

QUESITO 9. "STATO DEL BENE".

Al momento del sopralluogo lo stato degli immobili è risultato il seguente:

Appartamento sub. 2: libero da persone e occupato da cose

Lastrico solare sub 3: libero da cose

Appartamento sub. 4: occupato dai coniugi e dal figlio.

Magazzino sub 5: occupato da cose



QUESITO 10. "REGIME VINCOLISTICO"

Sugli Immobili in oggetto esistono i seguenti vincoli:

- Vincolo ambientale (P.P.R.)
- Vicolo Idrogeologico – classe HI4 (pericolosità idraulica molto elevata) del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) relativamente al Rio Cala Chiesa che scorre lungo il confine (All. 9)
- Non esistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civili.
- Non esistono fondi patrimoniali a carico del bene.

La costruzione del fabbricato, originariamente è avvenuta mediante rilascio di parere della Soprintendenza ai monumenti e Gallerie espresso con Pr. 2873, Rep. 874, del 20.06.1977 (rif. concessione prot. n° 5895/78).

Rispetto alla Sanatoria sospesa è stato rilasciato il nulla osta in data 06.10.1985.

QUESITO 11. "DETERMINAZIONE DEL VALORE "

- **Scopo della stima**

Nel caso in oggetto, il mandato conferito richiede la valutazione degli Immobili pignorati, pertanto è necessario determinare il più probabile valore di mercato dei beni. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli Immobili oggetto di causa, si procede ora alla determinazione del loro più probabile valore di mercato.

Si ritiene che questa rappresenti la strada più agevole per giungere ad una attendibile stima del valore dei beni in oggetto.

- **Conteggio estimativo**

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, che è il "mq",



valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si sono inoltre reperiti dei prezzi di compravendite di immobili avvenute sempre nello stesso mercato elementare omogeneo.

- *Stima appartamenti: Sub 2 e Sub 4*

Per immobili di costruzione relativi agli anni 80, con livello medio di finitura siti nella zona dell'abitato di espansione di La Maddalena, si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 2600,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno);



la posizione degli Immobili è senz'altro buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo:

- sub 2 $K_l = 1,00$
- sub 4 $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, prospiciente) la panoramicità del sub 2, per la sua ubicazione al livello superiore, risulta migliore rispetto a quella del sub 4. Risultano apprezzabili, rispetto ad entrambi gli appartamenti, sia gli accessi che le prospicenze. Avremo,

- sub 2 $K_p = 1,00$
- sub 4 $K_p = 0,90$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..).

Il fabbricato su cui insistono i due appartamenti risulta di non recente realizzazione, con un carattere tipologico non di pregio.

Il sub 2, risulta a grezzo, quindi da ultimare rispetto ad alcune opere murarie e a numerose opere di finitura, quali massetti, pavimenti, rivestimenti e sanitari bagni, rivestimenti e parapetti scale esterne ed interne, rifacimento dell'impermeabilizzazione veranda scoperta etc..

Il sub 4 presenta finiture di livello ordinario; lo stato di conservazione e manutenzione risulta scarso. Avremo,

- sub 2 $K_t = 0,45$
- sub 4 $K_t = 0,85$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

La presenza di una originaria concessione edilizia, lo stato di sospensione della successiva concessione in sanatoria, la non conformità della stessa alle opere realizzate, fa sì che gli immobili, pur rispondendo nell'insieme alle norme urbanistiche, soddisfino solo parzialmente tale caratteristica, avremo:



- sub 2 $K_{pr} = 0,80$
- sub 4 $K_{pr} = 0,85$

Tutto quanto sopraesposto determina i seguenti coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_i \times K_{pr}$$

Che valutato per gli immobili in oggetto sarà:

$$\text{Sub 2} \quad K = 1,00 \times 1,00 \times 0,45 \times 0,80 = 0,36$$

$$\text{Sub 4} \quad K = 1,00 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,85 = 0,6502$$



Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$V_M = V_m \times K$$

$$\text{Sub 2} \quad € 2.600,00 /mq \times 0,36 = 936,00 € /mq$$

$$\text{Sub 4} \quad € 2.600,00 /mq \times 0,6502 = 1.690,52 € /mq$$

Applicando il valore V_M così determinato all'effettiva superficie lorda dell'unità se ne otterrà il valore venale V .

La superficie commerciale lorda totale degli appartamenti, calcolata a parte (All. n° 6), è pari a:

$$\text{Sub 2} \quad S = mq \quad 215,69$$

$$\text{sub 4} \quad S = mq \quad 88,74$$



$$\text{SUB 2} \quad V = V_M \times S = 936,00 \text{ €} \times \text{mq } 215,69 = \text{€ } 201.885,84$$

(Diconsi euro duecentounomilaottocentottantacinque/84)

$$\text{SUB 4} \quad V = V_M \times S = 1.690,52 \text{ €} \times \text{mq } 88,74 = \text{€ } 150.016,74$$

(Diconsi euro centocinquantamillazerosedici/74)

- Stima lastrico solare: sub 3

Per lastrici solari relativi agli anni 80, siti nella zona dell'abitato di espansione di La Maddalena, si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti. I parametri di riferimento in questo caso saranno il mc ed il mq. Avremo:

- $V_m = 220,00 \text{ €/mc}$

La superficie commerciale lorda totale del lastrico solare, calcolata a parte, è pari a mq 86,41 (All. n°6). Considerato che la volumetria residua realizzabile è pari a mc 297,50, avremo:

$$\text{SUB 3} \quad V = 220,00 \text{ €} \times \text{mc } 297,50 = \text{€ } 65.450,00$$

(Diconsi euro sessantacinquemillaquattrocentocinquanta/00)



- *Stima magazzino: sub 5*

Per magazzini relativi agli anni 80, con livello scarso di finitura, siti nella zona dell'abitato di espansione di La Maddalena, si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini di mercato condotte in base ai criteri suesposti:

- $V_m = 800,00 \text{ €/mq}$

Da cui, considerate le caratteristiche di localizzazione estrinseche, di posizione intrinseche, tipologiche e produttive, e le opere di finitura da realizzare, avremo il seguente coefficiente riduttivo:

$$K_p = 0,75$$

Da cui,

$$V = € 800,00 /mq \times 0,75 = 600,00 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale lorda totale del magazzino, calcolata a parte (All. n° 6), è pari a mq 42,25. Avremo:

SUB 5 $V = 600,00,00 \text{ €} \times \text{mq } 42,25 = € 25.350,00$

(Diconsi euro venticinquemilatrecentocinquanta/00)

- *Stima terreno*

Per terreni siti nella zona dell'abitato di espansione di La Maddalena, con particolari caratteristiche orografiche e per condizioni di vincolo idrogeologico, avremo:

- $V = 130,00 \text{ €/mq}$



Da cui, considerato il terreno di pertinenza pari a mq 278.00, avremo:

$$\text{Terreno} \quad V = € 130,00 \times \text{mq } 278,00 = € 36.140,00$$

(Diconsi euro trentaseimilacentotrenta/00)

Valore complessivo del compendio pignorato:

$$V = € 478.842,58$$

(Diconsi Euro quattrocentosettantottomilaottocentoquarantadue/58)

Siccome nessuna valutazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene in oggetto è perfetta, il valore sopra riportato potrà oscillare del 10% in più o in meno.



CONCLUSIONI

La presente relazione è costituita da n° 34 pagine e da n° 11 allegati.

È depositata in cancelleria in n.01 copia cartacea, ed in n° 02 copie su supporto informatico. Ulteriori n. 03 copie sono state trasmesse al creditore procedente, al creditore intervenuto e al debitore.

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta Arch. Navarra Rossella, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto con il massimo impegno, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento.

Olbia, 05.01.2017

Il C.T.U.

Arch. Rossella Navarra

ALLEGATI

- AII. N° 1 - COMUNICAZIONI AVVIO INDAGINI PERITALI
- AII. N° 2 - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. N° 3 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE: CONCESSIONE EDILIZIA, SANATORIA, TAVOLE DI PROGETTO
- AII. N° 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE AGGIORNATE, PLANIMETRIE, ESTRATTO DI MAPPA
- AII. N° 5 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- AII. N° 6 - PIANTE REDATTE DAL C.T.U. SUB 2, SUB 3, SUB 4, SUB 5
- AII. N° 7 - MAPPE UBICAZIONE
- AII. N° 8 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- AII. N° 9 - ESTRATTO ATTO MATRIMONIALE
- AII. N° 10 - ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 2, SUB 4
- AII. N° 11 - ESTRATTO TAVOLE P.A.I.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA
DI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA N. Rge 92/2014

Creditore procedente:

Debitore esecutato: Sig.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

L'esperto incaricato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ill.mo Giudice Campesi, sottopongo alla sua attenzione la presente relazione sommariamente
riepilogata dall'indice sottoindicato:

Indice

1. Premessa	pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 3
3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 4
4. Allegati	
A) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, elenco delle iscrizioni ipotecarie	
B) descrizione del bene con identificazione catastale coerente e relative planimetrie e visure	
C) fotografie esterne con relativa planimetria	
D) riepilogo delle spese sostenute e copia delle relative ricevute/fatture	
E) verbale di accesso	
F) copia della concessione edilizia con le relative tavole di progetto	
G) n. 2 copie su supporto informatico con tutti gli allegati dell'elaborato	
H) Atto di Proprietà	
I) Stralcio P.a.i.	
L) Riduzione pignoramento	





1. PREMESSA

Il giorno 22 luglio 2021, la dottoressa [REDACTED] nomina la sottoscritta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED] CF [REDACTED], con studio in [REDACTED]° [REDACTED] Consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) per la redazione della perizia di stima, relativa alla procedura n. 92/2014; tale procedura è promossa da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e dal creditore intervenuto, [REDACTED] [REDACTED]. Il giorno 26 luglio 2021, la sottoscritta presenta giuramento per via telematica, a causa dell'emergenza dovuta al Covid_19, e riceve il compito di rispondere ai quesiti riguardanti la suddetta procedura, come posti dal giudice Dott.ssa [REDACTED] viene sostituito dal giudice dott.ssa Campesi Silvia.

L'inizio delle operazioni peritali è notificato a mezzo di posta certificata [REDACTED] (rappresentante del creditore), all'Istituto vendite giudiziarie di Tempio Pausania, con raccomandata al [REDACTED]. E' nominato custode l'IVG di Tempio Pausania con il geom. [REDACTED], il quale collabora con la sottoscritta al fine di fissare l'accesso. Inizialmente non è possibile effettuare il sopralluogo in quanto gli immobili risultano disabitati; inoltre si viene a conoscenza del fatto che l'esecutato è deceduto. Il giorno 24 settembre 2022 è stato possibile effettuare il sopralluogo alla presenza [REDACTED]

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 26/07/2021 presento giuramento per via telematica al Tribunale di Tempio Pausania.

In data 16/09/2021 invio PEC all'IVG e al creditore, per comunicare l'inizio delle operazioni peritali.



In data 16/09/2021 invio Raccomandata al debitore, per comunicare l'inizio delle operazioni peritali (la raccomandata non è stata ritirata).

In data 22/11/2021 eseguo l'accesso agli atti presso il comune di La Maddalena.

In data 11/02/2022 vengo in possesso delle ispezioni ipotecarie richiesti tramite lo studio Pinna, a Tempio Pausania.

In data 11/02/2022 vengo in possesso della documentazione catastale richiesta tramite lo studio Pinna, a Tempio Pausania.

In data 24 settembre 2022 effettuo il sopralluogo, nel comune di La Maddalena, presso i beni pignorati.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito uno: completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni, cdu dei terreni

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 effettuati 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:

Dall'esame degli atti del procedimento, la documentazione, di cui all' ex art. 567 cod. proc. civ., ricevuta dopo l'espletamento del giuramento in data 26/07/2021, risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

La sottoscritta, previa comunicazione, tramite posta certificata, a tutti i soggetti interessati, da inizio alle operazioni peritali, rispondendo ai quesiti posti dal giudice.

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli per [REDACTED] in riferimento agli immobili oggetto della procedura:

- 1) Iscrizione contro del 02/08/2010 – registro particolare 2265 registro generale 8698 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOSS. SASSARI repertorio 28975/2010 del 28/07/2010
IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE ai sensi dell'ART. 77 dpr 602/73 e dlgs 46/99
- 2) Iscrizione contro del 20/01/2013 – registro particolare 1271 registro generale 8989
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE repertorio 40/1 del 7/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
- 3) Trascrizione contro del 16/04/2014 – registro particolare 1860 registro generale 2604
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP repertorio 433 del 19/03/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Quesito due: descrizione del bene

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 esterna ed interna, 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;

Il fabbricato è sito nel comune di La Maddalena, Vicolo B Cesaraccio, insiste su un lotto di terreno di circa 408,00 mq. Una parete del fabbricato risulta in aderenza con un altro edificio. Lo spazio libero dalla costruzione è costituito da cortile con terrazzamenti, realizzati con muretti in blocchi di cemento. L'edificio è situato nell'Isola di La Maddalena, dista dal centro storico di circa 3 Km e di circa 600 m dal mare. La zona di ubicazione dell'edificio è prettamente residenziale, con la presenza di ristoranti e residence.

Il bene è pignorato per intero. L'urbanizzazione primaria e secondaria sono completamente realizzate, come del resto l'illuminazione. Sono presenti a poca distanza tutti i servizi.

L'intera proprietà degli immobili è del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], come attestato dal contratto di compravendita del terreno su cui insiste l'immobile, del notaio dott. [REDACTED]

Si precisa che in data 4/07/2017, il giudice dott. Alessandro Di Giacomo riduce il pignoramento, dichiarando liberato l'immobile censito in catasto al F. 11 mapp. 754, sub 4.

L'edificio si trova vicino al Rio Cala Chiesa, infatti il corso d'acqua scorre a circa 4,50 metri dalle pareti dell'immobile in oggetto, motivo per cui ricade in zona Hi4 (vincolo idrogeologico per rischio idraulico elevato).



L'edificio si sviluppa su più livelli: appartamento (non più oggetto di pignoramento) e magazzino al piano seminterrato, tra loro leggermente sfalsati, un appartamento al piano terra e primo e un lastrico solare al secondo piano. L'edificio presenta una forma trapezoidale irregolare. I prospetti si caratterizzano per gli infissi in alluminio anodizzato ad esclusione dei portoncini d'ingresso che sono in legno, le rifiniture sia interne che esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile.

- **Fondazioni:** vista la relazione tecnica allegata al progetto di sanatoria, si suppone che siano in cls armato;

- **Muri perimetrali e portanti:** si ipotizza muratura a cassa vuota con due setti trasversali interni portanti di cm 30;

- **Strutture orizzontali ed inclinate:** in laterocemento armato del tipo "Bausta", 16+4

L'abitazione si presenta in pessimo stato di conservazione.

Gli immobili sono così costituiti:

1) Appartamento costituito da piano terra, piano primo, censito così: appartamento N.C.E.U. foglio 11, particella 754, sub. 2, Cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita 1.069,07.

La superficie lorda totale è di circa 216 mq, la sup. utile è di circa 171 mq. L'immobile risulta in parte ancora al grezzo. L'accesso avviene tramite una scala in cls, ruotata rispetto al progetto di sanatoria. L'immobile si compone di due livelli collegati da una scala interna in cls.

L'abitazione si compone al piano terra di: un soggiorno, pranzo, cucina, studio, servizio igienico e disimpegno; al piano primo: tre camere da letto, un bagno e un disimpegno. Al piano terra sono presenti due balconi coperti, mentre al primo piano è presente un'ampia veranda scoperta. Quest'ultima non risulta pavimentata e ha causato delle infiltrazioni nel solaio sottostante.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo. Il portone d'ingresso è in legno massello. Nel soggiorno è presente una canna fumaria. I lavori da completare sono: massetti di finitura, soglie di porte e finestre, rivestimenti e parapetti delle scale, intonaco in alcune pareti, alcuni controtelai, sanitari e placcaggi bagni, tutte le finiture.

La luce netta interna nei due livelli è al grezzo (manca il massetto superiore circa 10 cm) di 2.95 m, differendo dal progetto nel quale era prevista un'altezza pari a 2,70 m.

L'appartamento non è dotato di allacci alla rete pubblica. Non risultano impianti esistenti funzionali al riscaldamento. Sono presenti dei sanitari (Wc e Lavabo) a carattere provvisorio come si può evincere dalla documentazione fotografica (allegato C).



Per quanto riguarda la veranda scoperta, non essendo pavimentata, risulta danneggiata causando notevoli infiltrazioni nel solaio sottostante. Durante il sopralluogo si è potuta verificare la presenza di tantissimi arredi e oggetti di varia natura, materiali di scarto e rifiuti.

2) Lastrico solare al piano secondo, censito così: appartamento N.C.E.U. foglio 11, particella 754, sub. 3, Cat. lastrico solare, classe 1.

La superficie lorda totale è di circa 86 mq.

Non sono presenti collegamenti dal sub 2 per accedervi.

3) Magazzino al piano seminterrato, censito così: appartamento N.C.E.U. foglio 11, particella 754, sub. 5, Cat. C/2, classe 1, rendita euro 113,41.

La superficie lorda totale è di circa 40,00 mq, la superficie utile è di circa 35,00 mq.

Vi si accede tramite serranda in alluminio larga 2,60 m; è stata realizzata una porta sul lato opposto, di 0,87 x 1.83 m, che consente l'uscita nel cortile retrostante (abusiva).

L'interno risulta intonacato a rustico. L'altezza interna è di 2.17 m (superiore a quella di progetto che era di 1.80 m). C'è un punto luce non sottotraccia ed esiste uno scarico idrico centrale, con griglia lungo il fronte del magazzino.

Durante il sopralluogo la serranda era aperta, all'interno sono presenti beni e arredi vari oltre a due motociclette e un'auto (Alfa Romeo targa BV846HE). Di fronte al magazzino è presente uno scooter (targato SS AX85598).

Quesito tre: conformità tra stato di fatto e pignoramento

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;

Estremi dell'atto di pignoramento:

Atto di pignoramento notificato in data 18 marzo 2014, consegnato a mano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 16/04/2014, come da nota di trascrizione Registro Generale n.2604, registro particolare n.1860, repertorio 433 del 19/03/2014. L'immobile individuato nell'atto di pignoramento corrisponde ai dati catastali e al sopralluogo (con alcune differenze che verranno evidenziate). Risulta presente un errore nell'indirizzo in quanto nelle visure catastali viene indicato che l'immobile si trovi in via Cala Chiesa Alta; l'immobile è ubicato sul prolungamento del vicolo B Casareccio.

Quesito quattro: aggiornamento catasto

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;

Dai rilevamenti effettuati, dalla documentazione dell'agenzia del Territorio, dalle visure storiche relative all' immobile in oggetto si rileva quanto segue: gli immobili risultano regolarmente accatastati; il fabbricato individuato nell'atto di pignoramento corrisponde ai dati catastali e al sopralluogo con alcune difformità. Alcuni tramezzi risultano leggermente spostati senza incidere sulla suddivisione degli ambienti; la scala di accesso al sub 2 risulta ruotata rispetto alla scheda catastale e al progetto in sanatoria. In ogni caso la classe, la categoria e la rendita attribuite risultano regolari per gli immobili in oggetto.

Quesito cinque: utilizzazione prevista

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalle indagini effettuate, secondo il Piano urbanistico comunale (P.U.C) con adeguamento al PPR e al P.A.I., l'edificio ricade in zona urbanistica B, ovvero zone di completamento residenziale.

Regime di concessione singola diretta, con indice fondiario fino a 3 mc/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito sei: conformità alla normativa

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignoratisi trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conformità al permesso di costruire

Dai rilevamenti effettuati e dall'analisi della documentazione di progetto, reperita tramite accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del comune di La Maddalena, relativa alla concessione edilizia n. 5895 del 17/05/1978 e successiva concessione in sanatoria n. 4847 del 01/04/1986, (vedi All.F), si riscontrano alcune discordanze tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto autorizzato dal comune di La Maddalena. La sanatoria, inoltre, risulta sospesa, in quanto non sono stati versati gli oneri concessori che saranno da quantificare con le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

L'immobile differisce dal progetto di sanatoria per le seguenti opere:

Al sub 2 vi è una leggera traslazione dei tramezzi, maggiore altezza dell'interpiano (circa 15 cm di differenza), rotazione della scala di accesso. Al sub 5 sono state realizzate delle spallette per chiudere il fronte, apertura della porta che collega al cortile, maggiore altezza da 1,80 m a 2.17 m.

La maggiore altezza degli immobili ha generato un aumento del volume.



Conformità alla documentazione catastale

Dall'analisi della documentazione dell'agenzia del Territorio, dalla visura storica relativa all'immobile in oggetto e dalle relative planimetrie si rileva che l'edificio è coerente con lo stato dei luoghi ad esclusione di alcuni tramezzi che risultano leggermente spostati senza incidere sulla suddivisione degli ambienti e della scala di accesso al sub 2 che risulta ruotata rispetto alla scheda catastale. In ogni caso la classe, la categoria e la rendita attribuite risultano regolari per gli immobili in oggetto.

Agibilità

Non è presente la dichiarazione di agibilità relativa all'immobile. Il costo della pratica, previe modifiche catastali, è di circa 2.500,00 euro + oneri.

Sanabilità

Le difformità presenti, da una prima lettura, sono sanabili con una nuova pratica di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47 del 28/02/1985. Sarà necessario ottenere il rilascio del nulla osta paesaggistico e il parere positivo degli enti competenti in relazione alla normativa P.A.I. Sarà necessario far predisporre uno studio di compatibilità ambientale, da un tecnico specializzato, al fine di dimostrare che gli abusi non abbiano generato aumento del carico antropico. Positivo, ai fini del rilascio del parere, è il fatto che gli abusi siano stati realizzati ante predisposizione del vincolo stesso. In realtà l'aumento di volume non ha generato aumenti di superficie, per cui non ci dovrebbero essere motivi ostativi.

Il costo pratica si aggirerà intorno ai 6000 euro + oneri; circa 2.000,00 euro per lo studio di compatibilità idraulica.

Quesito sette: diritto sul bene del debitore

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;



Dall'analisi della documentazione in mio possesso non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.



Quesito otto: spese di gestione e manutenzione

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Dall'analisi della documentazione in mio possesso risulta che i beni pignorati non siano gravati da spese di manutenzione e condominiali.

Quesito nove: ipotesi di frazionamento

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento devono essere venduti, preferibilmente, come unico lotto, a meno che non si voglia vendere il magazzino (sub 5) separatamente; per quanto riguarda il lastrico solare se si dovesse utilizzare la cubatura residua per realizzare un immobile (circa 290 mc), questo non potrebbe costituire un'unità immobiliare indipendente dal sub 2, in quanto andrebbe ad aggiungersi del carico antropico non consentito dal P.A.I. Una soluzione potrebbe essere quella di spostare in questa nuova costruzione le camere da letto (con riduzione del rischio idraulico), realizzando un collegamento interno con il sub. 2.



Quesito dieci: quota pignoramento

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 congruagli 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;

Gli immobili, oggetto di procedura, risultano pignorati per intero.

Quesito undici: stato di possesso dell'immobile

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;

Lo stato di possesso del bene immobile oggetto della procedura è il seguente:

[REDACTED]

Quesito dodici: coniugi separati

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

L'immobile non risulta occupato.

Quesito tredici: esistenza di formalità, vincoli, oneri

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;

Dalle indagini effettuate non risultano gravare sul bene formalità, oneri o vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

Sul bene gravano i seguenti vincoli derivanti dalla pianificazione urbanistica regionale:

Vincolo ai fini della tutela paesistica ed ambientale ai sensi del D.lgs 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Vincolo idrogeologico (P.A.I.) relativamente al rio Cala chiesa; l'edificio ricade in zona

Quesito quattordici: determinazione del valore

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.

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DEI BENI

L'aspetto economico dell'immobile che risponde al motivo pratico della stima è il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che potrebbe essere realizzato da una sua messa in vendita, in quanto l'immobile è stato pignorato. In conformità al criterio di stima adottato, rispettando il principio di ordinarietà e concretezza essenziale nell'attività estimativa, nella seguente valutazione si tiene conto anche dell'effettivo stato di conservazione e di altri parametri, quali il costo di costruzione e il valore intrinseco riferito alla tipologia costruttiva.

In sintesi per la stima del valore del bene immobile pignorato adotto il procedimento sintetico comparativo: il bene da stimare è comparato ad altri ad esso analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie camerale che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.



Il tutto tenendo sempre presente le caratteristiche posizionali estrinseche (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e le caratteristiche posizionali intrinseche (l'orientamento, il soleggiamento, le finiture ecc.).

Tramite indagini svolte, al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate, ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, relative al 2022, primo semestre, ricavo il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per gli immobili pignorati.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale ottengo il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

La quotazione media ordinaria che è scaturita dalle indagini fatte è di **1.600,00** euro al mq, prendendo come riferimento un immobile che presenta uno stato di conservazione discreto ma considerando che l'immobile in oggetto si trova in condizioni pessime, pur tenendo conto della posizione dell'immobile, la quotazione è di **900,00** euro al mq.

Per quanto riguarda il magazzino ci si è attenuti ai valori di mercato della zona e si è attribuito un valore netto pari a euro **800,00** al mq.

Il lastrico solare può essere identificato come area edificabile, in quanto suscettibile di trasformazione, per questo possiede una "formazione di valore" a livello immobiliare determinata esclusivamente dalle potenzialità di trasformazione edilizia che possiede. Il metodo di stima adottato è stato quello di attribuire un valore di **210,00** al mc di cubatura realizzabile. Nell'attribuzione di tale valore si è tenuto conto, che ad oggi, per via del vincolo P.A.I., la costruzione sul lastrico solare non potrà costituire un'unità abitativa indipendente, inoltre, la cubatura realizzabile è ipotetica, è necessario predisporre un progetto per una valutazione più precisa.

In linea generale, per il sub 2 e il sub 5, si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- calcolo delle superfici convenzionali dell'immobile da stimare e loro somma;
- applicazione alla superficie commerciale totale del prezzo unitario medio di mercato;

Inoltre, per avere un ulteriore riscontro, calcolo il valore dell'immobile con il metodo della

CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI





STIMA IMMOBILE 1

Sulla base delle misure prese si hanno le seguenti superfici convenzionali:

sub 2 appartamento su due livelli

sup.lorda piano terra e primo = mq 216

verande coperte mq $29 \times 0,10$ = mq 2.9

veranda scoperta mq $71 \times 0,10$ = mq 7.1

Sc mq $226 \times 900,00$ euro = $V_1 = 203.400,00$ euro

Conoscendo il canone medio di locazione a mq della zona, per costruzioni simili a quella oggetto della stima, stabilisco come tasso di capitalizzazione un valore compreso fra il 2% e il 6%; Si assume il valore del 4%.

Da ciò la formula di capitalizzazione dei redditi:

$$C_0 = a_n \times (100/r)$$

Dove:

a_n indica il reddito netto annuo

r indica il tasso di capitalizzazione

Svolgendo i calcoli abbiamo:

$$4 \times 226 = 904 \times 12 = 10.848,00$$

$$V_2 = C_0 = \text{euro } 10.848,00 \times (100/4) = \text{euro } 271.200,00$$

Analizzando i metodi di calcolo ritengo che il valore più probabile dell'immobile sia la media fra V_1 e V_2 :

$$V_f = (V_1 + V_2)/2 = (\text{euro } 203.400,00 + \text{euro } 271.200,00)/2 = \text{euro } 237.300,00.$$

Considerando sia la zona di ubicazione dell'immobile che il suo stato di conservazione si evince che l'edificio identificato con il sub. 2 abbia un valore di euro 220.000,00.



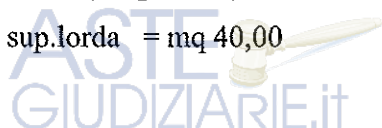


STIMA IMMOBILE 2

Sulla base delle misure prese si hanno le seguenti superfici convenzionali:

sub 5 (magazzino)

sup.lorda = mq 40,00



Sc mq 40 x 800,00 euro = V_1 = 32.000,00euro

Conoscendo il canone medio di locazione a mq della zona, per costruzioni simili a quella oggetto della stima, stabilisco come tasso di capitalizzazione un valore compreso fra il 2% e il 6%; Si assume il valore del 2%.

Da ciò la formula di capitalizzazione dei redditi:

$$C_0 = a_n \times (100/r)$$

Dove:

a_n indica il reddito netto annuo

r indica il tasso di capitalizzazione

Svolgendo i calcoli abbiamo:

$$2 \times 40 = 80 \times 12 = 960,00$$

$$V_2 = C_0 = \text{euro } 960,00 \times (100/4) = \text{euro } 24.000,00$$

Analizzando i metodi di calcolo ritengo che il valore più probabile dell'immobile sia la media fra V_1 e V_2 :

$$V_f = (V_1 + V_2)/2 = (\text{euro } 32.000,00 + \text{euro } 24.000,00)/2 = \text{euro } 28.000.$$





STIMA IMMOBILE 3

Sulla base delle misure prese si hanno le seguenti superfici convenzionali:

sub 3 Lastrico solare (cubatura residua) per quanto concerne il lastrico solare si è proceduto alla valutazione in modo diverso, come specificato precedentemente;



$V_1 = 215 \text{ euro} \times mc 296 = \text{euro } 63.640,00$

ritengo che il valore più probabile dell'immobile sia pari a **63.000,00 euro**

CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie sopracritte, si esplicita di seguito il valore di Mercato, alla data del 29 novembre 2022, del patrimonio immobiliare di cui in oggetto, che risulta esprimibile complessivamente in **€ 311.000,00 (euro trecentoundicimila)**.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Calangianus, novembre 2022

In fede

[Redacted signature]

