

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 176/2020 R.G.E.

Perizia C. T. U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (creditore):

- CONTROPARTE (debitore):

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobili oggetti di perizia;
- Cronologia principali operazioni periziali;
- Criteri estimativi adottati e stima.

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 176/2020 R.G.E.

Istanza di:

ASTE
GIUDIZIARIE® **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Dott. Arch. Pirisino Luigi,

residente in

iscritto all'

Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Province di Sassari e OT
sez. A al n° , con studio in

ASTE
GIUDIZIARIE® **PREMESSO**

- Che in data 07/10/2021 ha ricevuto nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania Dr.ssa , relativamente all'istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al Foglio 64 Particella 588 Subalterni , 11 , 31, 4, 1, 30, 43..

- Che ha provveduto ad espletare l'incarico conferitogli, scrupolosamente e secondo le disposizioni della nomina e le richieste generali, ivi contenute, per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

- Che i sopralluoghi necessari alla redazione della perizia sono stati effettuati nei giorni:

21 aprile 2022, alla presenza del I.V.G. e dei seguenti proprietari:

per gli immobili al foglio

per l'immobile al

foglio 64 Particella 588 sub 11.

2 maggio 2022 gli immobili al foglio 64 particella 588 sub 31, 1, 4; alla presenza del I.V.G. con le chiavi del sub 31 fornite dal curatore fallimentare.

12 luglio 2024 alla presenza dell'I.V.G. del proprietario dell'immobile al foglio 64 Particella 588 sub 43; e, mediante accesso, forzato all'immobile sub 30.

Si elenca, qui di seguito, la documentazione acquisita per procedere alla stesura della perizia stessa.

1. Verbale di nomina CTU;
2. Avvisi Inizio Operazioni Peritali e sopralluogo trasmesso per raccomandata
3. Richiesta di accesso agli atti;
4. Concessione edilizia e documentazione allegata;
5. Tavola 4.1 Piano seminterrato;
6. Tavola 4.2 Piano terra;
7. Tavola 4.3 Piano Primo;
8. Tavola 5.1 Prospetti;
9. Planimetria Catastale Foglio
10. Planimetria Catastale Foglio 64 Part 588 sub 11;
11. Planimetrie Catastali Foglio 64 Part 588 Sub 1-4-31;
12. Planimetria Catastale Foglio 64 Part 588 sub 30;
13. Planimetria catastale foglio 64 part 588 sub 43;
14. Conformità urbanistico edilizia FAVOREVOLE Foglio 64 Part 588 sub 43;
15. Conformità urbanistico edilizia Foglio 64 Part 588 sub 43 Tavola;
16. Elenco Subalterni al Mappale;
17. Estratto di Mappa;
18. Dimostrazione grafica dei subalterni 1;
19. Dimostrazione grafica dei subalterni 2;
20. Visura Foglio ~~64 Part 588 sub 11;~~
21. Visura Foglio ~~64 Part 588 sub 11;~~
22. Visura Foglio 64 Part 588 Sub 11;
23. Visura Foglio 64 Part 588 sub 1;
24. Visura Foglio 64 Part 588 Sub 4;
25. Visura Foglio 64 Part 588 Sub 31;
26. Visura Foglio 64 Part 588 sub 30;
27. Visura Foglio 64 Part 588 sub 43;
28. Ispezione Ipotecaria Foglio
29. Ispezione Ipotecaria Foglio

30. Ispezione Ipotecaria Foglio 64 Part 588 sub 11;
31. Ispezione Ipotecaria Foglio 645 Part 588 Sub 1;
32. Ispezione Ipotecaria Foglio 645 Part 588 Sub 4;
33. Ispezione Ipotecaria Foglio 64 Part 588 Sub 31;
34. Ispezione Ipotecaria Foglio 64 Part 588 Sub 30;
35. Ispezione Ipotecaria Foglio 64 Part 588 Sub 43;
36. Oneri di natura condominiale;
37. Visura Camerale.

DATI RIFERITI AGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito nel Comune di OLBIA (SS) ed è così individuato:

DATI TOPONOMASTICI:

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n° 176/2020, fanno parte di un complesso abitativo situato nella Frazione Murta Maria del Comune di Olbia in via Maltineddu 73.

DATI CATASTALI:

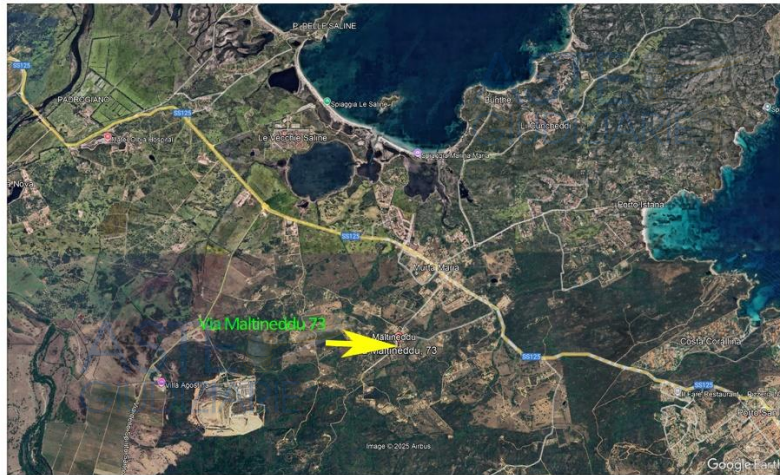
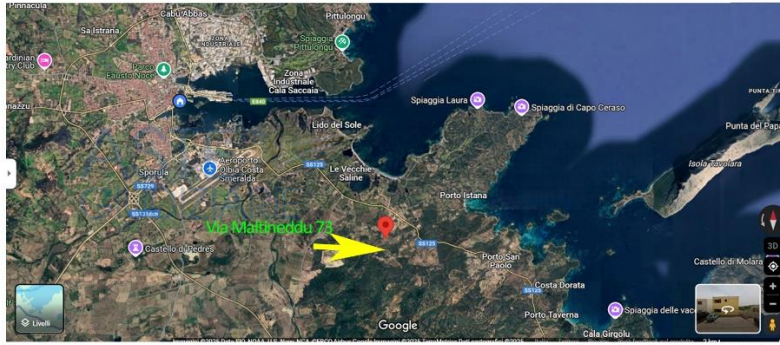
- Foglio ;
- Foglio ;
- Foglio 64 Particella 588 Subalterno 11;
- Foglio 64 Particella 588 Subalterno 31;
- Foglio 64 Particella 588 Subalterno 4;
- Foglio 64 Particella 588 Subalterno 1;
- Foglio 64 Particella 588 Subalterno 30;
- Foglio 64 Particella 588 Subalterno 43.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esperto ha dato avvio alle operazioni peritali di accesso fornendo comunicazione alle parti interessate, secondo quanto prescritto dalla norma.

I sopralluoghi sono stati effettuati, come predetto, nei giorni; 21 aprile 2022; 2 maggio 2022; 12 luglio 2024.

GEOLOCALIZZAZIONE IMMOBILE



In riferimento al quesito n°1 posto dal predetto incarico, si elenca qui di seguito la documentazione considerata ai fini della perizia:

1. Concessione edilizia e documentazione allegata;
2. Tavola 4.1 Piano seminterrato;
3. Tavola 4.2 Piano terra;
4. Tavola 4.3 Piano Primo;
5. Tavola 5.1 Prospetti;
6. Planimetria Catastale Foglio ;
7. Planimetria Catastale Foglio 64 Part 588 sub 11;
8. Planimetrie Catastali Foglio 64 Part 588 Sub 1-4-31;
9. Planimetria Catastale Foglio 64 Part 588 sub 30;
10. Planimetria catastale foglio 64 part 588 sub 43;
11. Conformità urbanistico edilizia FAVOREVOLE Foglio 64 Part 588 sub 43;
12. Conformità urbanistico edilizia Foglio 64 Part 588 sub 43 Tavola;
13. Elenco Subalterni al Mappale;
14. Estratto di Mappa;
15. Dimostrazione grafica dei subalterni 1;
16. Dimostrazione grafica dei subalterni 2;
17. Visura Foglio ;
18. Visura Foglio ;
19. Visura Foglio 64 Part 588 Sub 11;
20. Visura Foglio 64 Part 588 sub 1;
21. Visura Foglio 64 Part 588 Sub 4;
22. Visura Foglio 64 Part 588 Sub 31;
23. Visura Foglio 64 Part 588 sub 30;
24. Visura Foglio 64 Part 588 sub 43;
25. Ispezione Ipotecaria ;
26. Ispezione Ipotecaria ;
27. Ispezione Ipotecaria Foglio 64 Part 588 sub 11;
28. Ispezione Ipotecaria Foglio 645 Part 588 Sub 1;
29. Ispezione Ipotecaria Foglio 645 Part 588 Sub 4;
30. Ispezione Ipotecaria Foglio 64 Part 588 Sub 31;

31. Ispezione Ipotecaria Foglio 64 Part 588 Sub 30;

32. Ispezione Ipotecaria Foglio 64 Part 588 Sub 43;

33. Oneri di natura condominiale;

34. Visura Camerale.

Quesito n°2

Gli immobili di cui trattasi sono tutti ubicati nel Comune di Olbia, in località Murta Maria via Maltineddu al numero 73.

L'area di sedime è costituita da un agglomerato di edifici adibiti ad appartamento.

Nel caso specifico i beni che costituiscono la presente perizia sono identificabili mediante l'elaborato planimetrico del catasto.

L'area sorge a circa un chilometro dal bivio per la Strada Statale 125 "Orientale Sarda", strada che attraversa longitudinalmente la frazione di Murta Maria, e a pochi chilometri dalla città di Olbia, dall'aeroporto, dal porto, e, a 3 chilometri, da Porto San Paolo.

Gli immobili oggetto della perizia sono descritti in sequenza:

Immobile 1



Vista sulla corte esterna





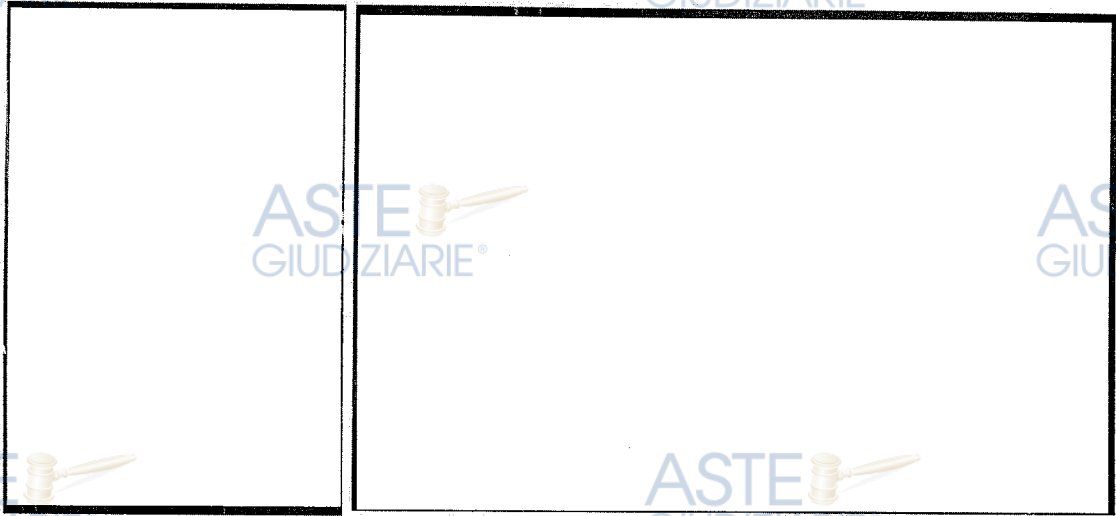
Particolare dell'ingresso, soggiorno-pranzo



Particolare Camera 1



Particolare Camera 2



Particolare bagno 1



Corte 2 piano seminterrato



Particolare vano 1 seminterrato



Particolare vano 2 seminterrato



Particolare vano 3 seminterrato



Particolare vano 4 seminterrato



Particolare vano lavanderia

Immobile 2





Particolare ingresso e corte



Particolare corte posteriore



Particolare ingresso soggiorno-cucina



Particolare camera 1



Particolare camera 2



Immobile 4

Foglio 64 Mappale 588, sub 31

L'immobile di cui si tratta è un appartamento situato al piano primo.

Vi si entra mediante una scala, peraltro sfornita di necessario corrimano, che porta ad una veranda.

Trattasi, di fatto, di locale abitativo di 60 MQ commerciali, costituito complessivamente da n°4 vani, comprendenti, oltre ad una veranda a cui si accede, un soggiorno – pranzo di 16 MQ, un locale disimpegno, un bagno e n°2 camere da letto di 12,5 MQ e di 9 MQ.

Gli ambienti, prima evidenziati, risultano del tutto privi di mobili e suppellettili. Mancano, inoltre, le porte, e le finiture necessarie.

Solo nella veranda è presente un divano a dondolo da giardino.

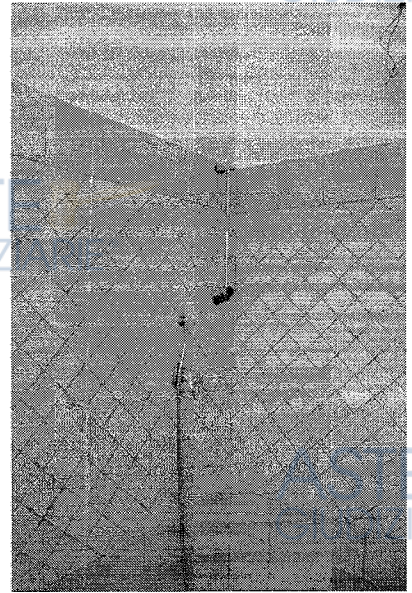
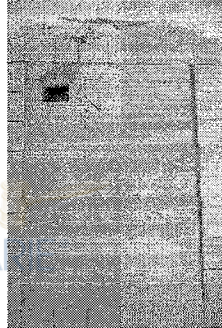
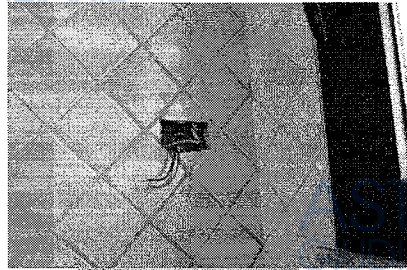
Per quanto concerne le condizioni generali in cui versa l'immobile, si può dire che, a parte le carenze evidenziate, le condizioni di aerazione e illuminazione risultano sufficienti. Gli infissi esterni, in buone condizioni, sono in simil legno.

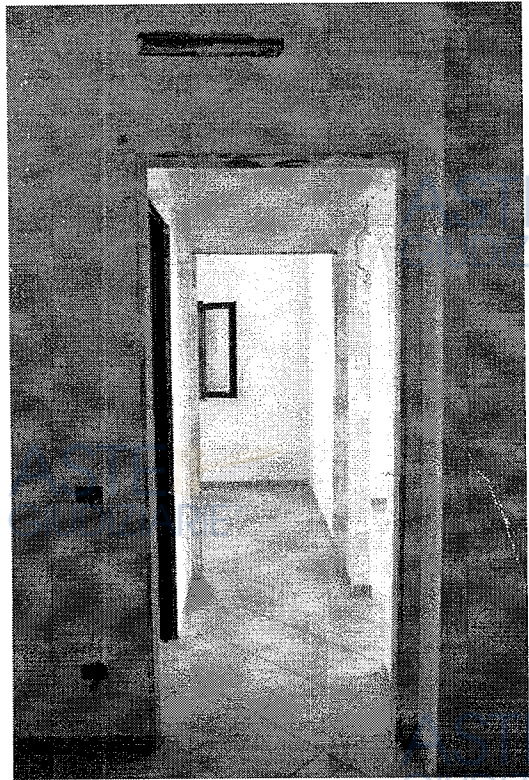
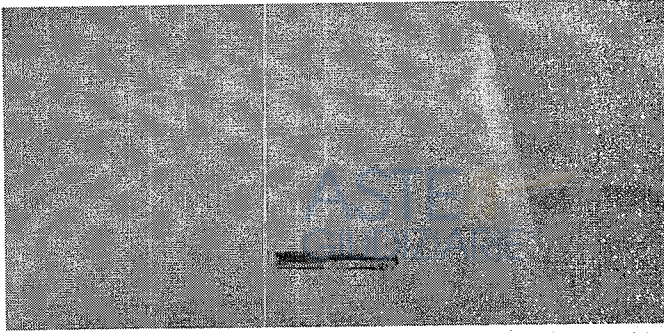


Particolari dell'ingresso



Particolare soggiorno cucina





Foglio 64 Mappale 588, sub 4 e sub 1

Trattasi di due vani adibiti uno a box (sub 4) a cui si accede al sub 1 definiti rispettivamente *cantina* e *ripostiglio*. I due vani del tutto privi di servizi ed impianti sono in pessime condizioni, e al momento dell'ispezione, erano colmi di suppellettili abbandonate.



Particolare ingresso sub 4



Particolare ingresso sub1



Particolare sub 1

Immobile 7

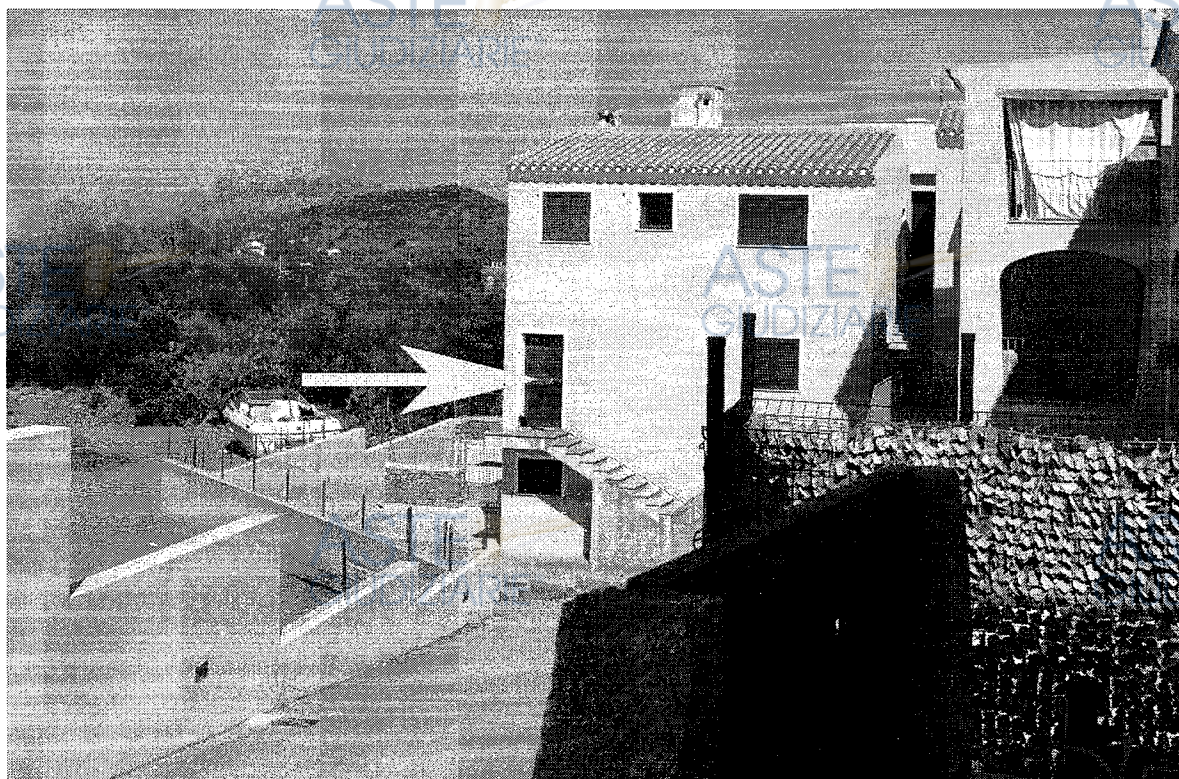
Foglio 64 Mappale 588, sub 30

All'immobile, oggetto della perizia individuato al Foglio 64 Mappale 588 Sub 30 si accede mediante una scala, di fatto, sfornita di necessario corrimano, che porta al vano definito in planimetria *Pranzo Soggiorno*.

Trattasi di locale abitativo, situato al piano terra di 62 MQ, costituito complessivamente da n° 4 vani, e composto, oltre che dal vano sopra citato come *pranzo – soggiorno* di 16 MQ, da una veranda, da un locale di disimpiego, da un bagno e da n°2 camere da letto, una di 12,5 MQ e l'altra di 9 MQ .

Gli ambienti, prima evidenziati, risultano del tutto privi di mobili e suppellettili e impianti. Mancano, inoltre, le porte, le finestre e le finiture necessarie, fatta salva la porta di ingresso e le persiane esterne.

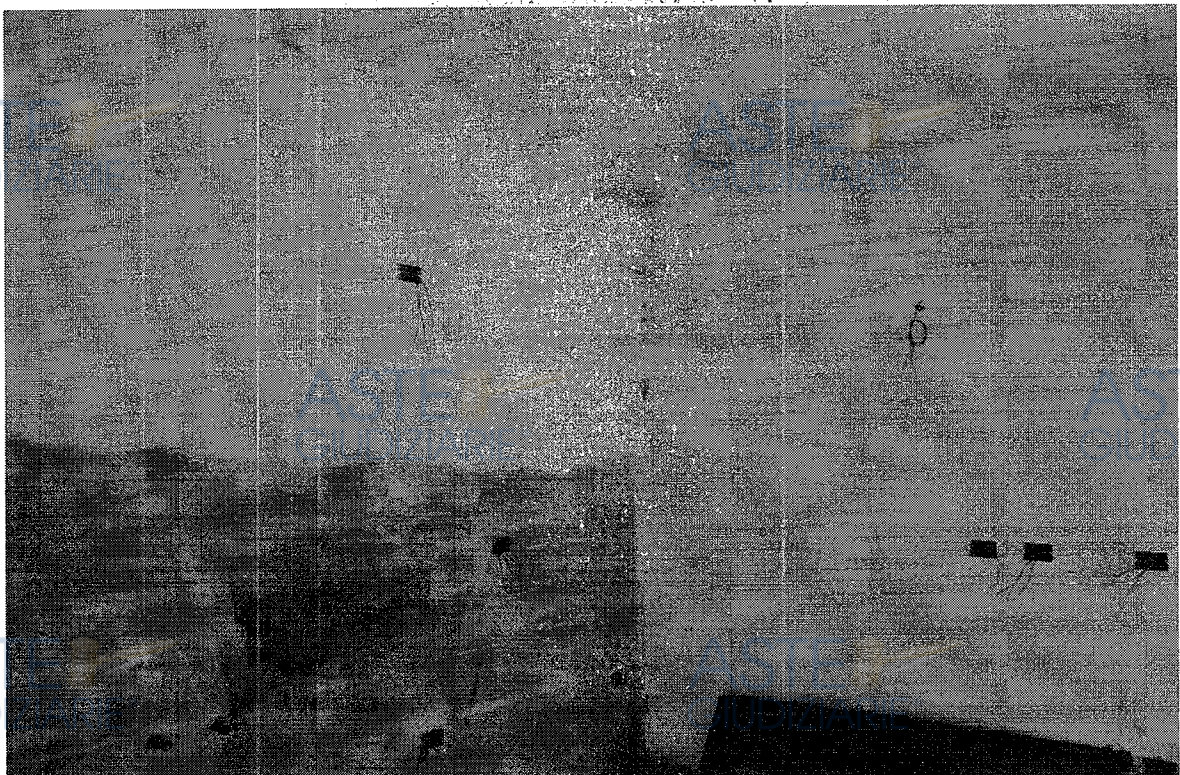
In sostanza l'area risulta, di fatto a livello di rustico, anche gli intonaci, laddove esistenti, risultano privi di tinteggiatura.

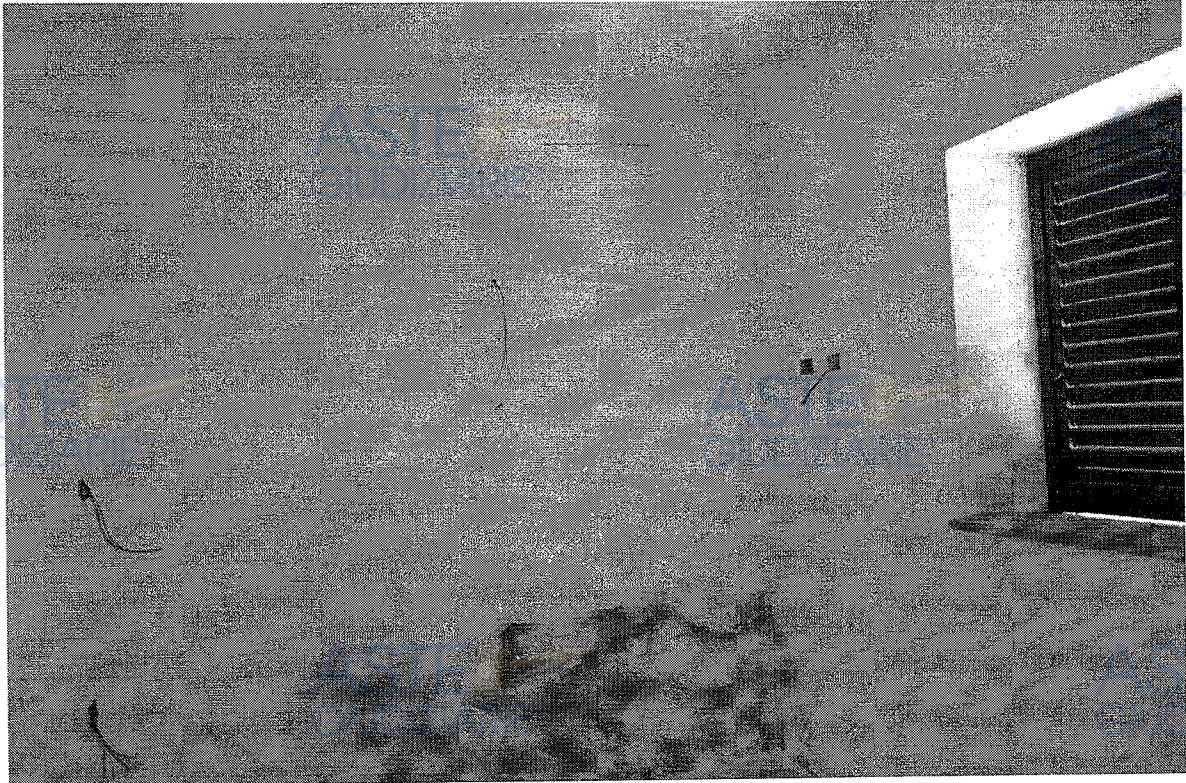


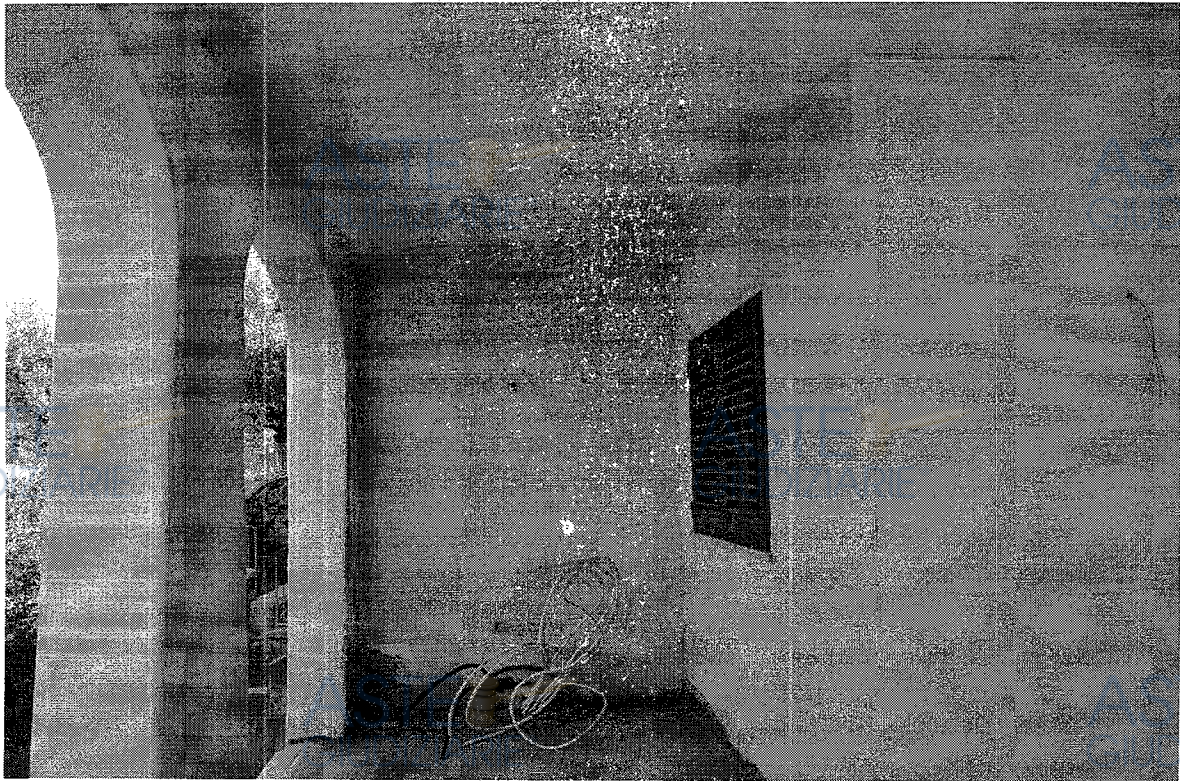
Ingresso dell'immobile



Particolare Ingresso







Immobile 8

Foglio 64 Mappale 588, sub 43

Trattasi di locale abitativo distribuito su due livelli di 84 MQ, costituito complessivamente da n° 5,5 vani, comprendenti, al piano superiore, una veranda, un soggiorno – pranzo, un locale disimpegno, un bagno e n°2 camere da letto. L'accesso all'appartamento è previsto una scala tramite soggiorno.

Dal soggiorno, fornito di angolo cottura, parete attrezzata tavolo con rispettive sedie e divano, si accede, mediante un locale di disimpegno, alle due camere e al bagno.

Sempre ad un lato del soggiorno è situata una rampa di scale a chiocciola, attraverso la quale è possibile raggiungere il piano seminterrato.

In riferimento al locale oggetto della presente perizia, la planimetria agli atti degli uffici competenti evidenzia la presenza di un'area aperta, definita *corte*, parte della quale, indicata come *veranda coperta*, risulta fornita di apposita copertura lignea alla quale si accede sia dall'interno e sia dall'esterno con dei gradini.

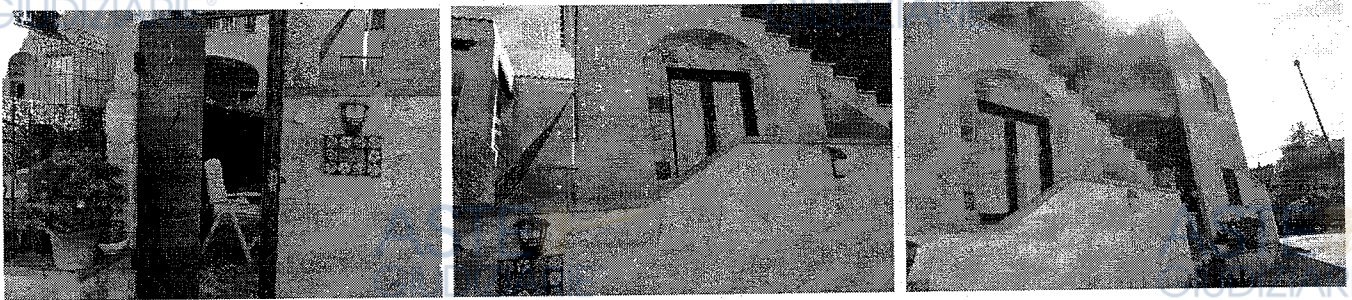
Nella corte è presente apposita scala, attraverso la quale si raggiunge il locale seminterrato.

Il piano seminterrato, raggiungibile oltre che dalla scala esterna e dalla scala a chiocciola sopradescritte, è costituito da due vani definiti cantina, un disimpegno, adibito a bagno, un ripostiglio e una corte aperta.

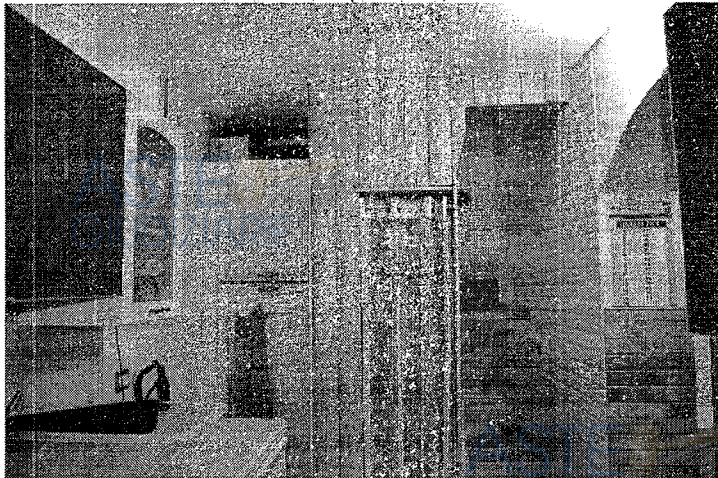
In questo locale è anche presente un piccolo vano adibito a lavanderia.

I vani in questione risultano arredati e completi di suppellettili ed arredi.

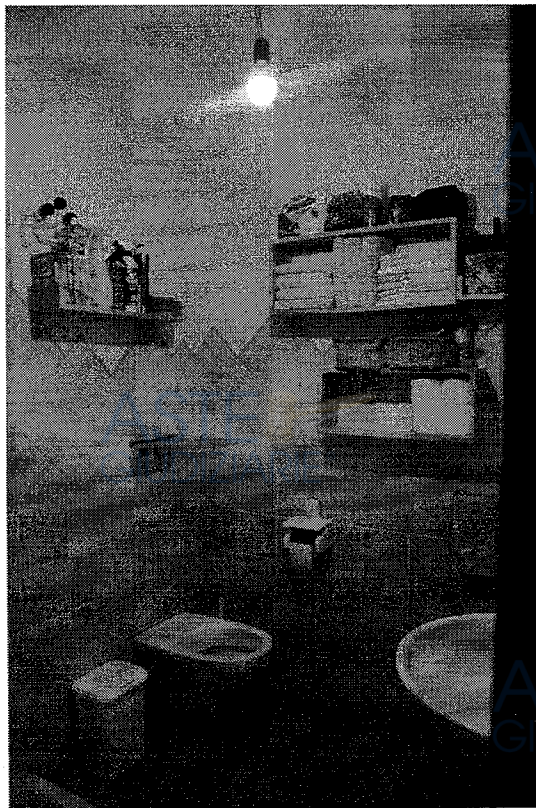
Per quanto concerne le condizioni generali in cui versa l'immobile, si può dire che al piano superiore sono generalmente buone. Le condizioni di aerazione e illuminazione risultano sufficienti. Gli infissi, in buone condizioni, sono in simil legno. I vari impianti e il sistema di condizionamento, al momento dell'ispezione, sono risultati funzionanti e in buono stato.



Particolare ingresso e prospetto



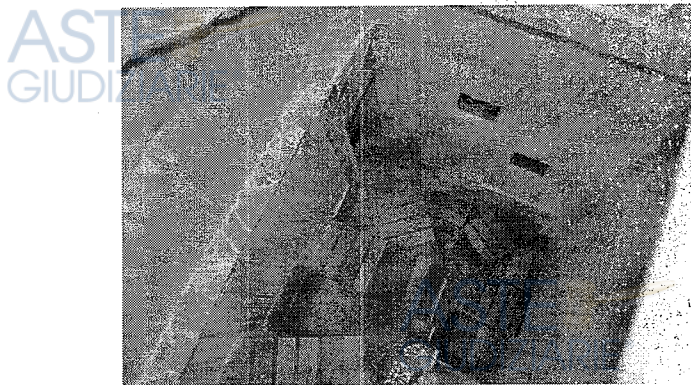
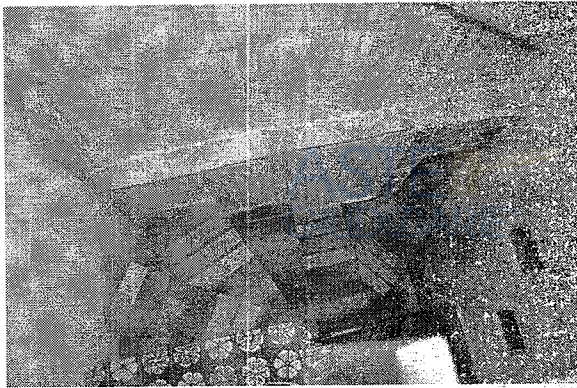
Particolare vano cucina



Particolare WC livello superiore



Particolare Camera 1



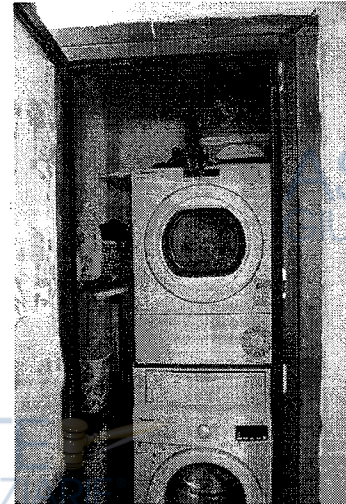
Particolare scala di collegamenti piani



Particolare vano seminterrato adibito a camera 1



Particolare vano seminterrato adibito a camera 2



Particolari dell'immobile

Quesito 3

In riferimento al quesito n°3 dell'incarico conferito, si è potuta accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.
I dati identificativi degli immobili ne hanno consentito l'esatta identificazione.

Quesito n° 4

In riferimento al quesito n°4 si comunica che non è stata necessaria alcuna correzione relativa all'accatastamento delle unità in riferimento.

Quesito n° 5.

Sulla base della documentazione fornita, l'immobile in oggetto di detta perizia risulta in conformità con l'utilizzo previsto dagli strumenti urbanistici e regolamenti all'epoca vigenti.

Quesito n° 6

Generalmente, in relazione alla volumetria del costruito, gli immobili oggetto di perizia, sono da considerarsi conformi alle concessioni edilizie e alle norme urbanistiche comunali, fatte salve alcune difformità grafiche riscontrate nelle tavole a disposizione.

Come, ad esempio: nell'immobile 1, in cui una scala a chiocciola di raccordo tra il piano seminterrato e il livello superiore, compare nella planimetria catastale non è presente nello stato di fatto e nella planimetria allegata alla concessione edilizia.

Anche nella planimetria comunale si nota qualche difformità sia nell'immobile 1 che nell'immobile 2.

Altro divario è da segnalarsi nell'immobile 7 là dove la planimetria di progetto, allegata alla concessione edilizia fornita dal Comune di Olbia, risulta difforme dallo stato di fatto, mentre la planimetria catastale descrive esattamente i vani afferenti gli edifici.

Anche gli immobili 5 e 6, che sono identificabili nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie catastali, risultano non chiaramente rappresentati nella planimetria allagata alla concessione edilizia.

Tali difformità, saranno certamente sanabili con riferimento all'articolo 26 del dPR 6 giugno 2001 n°380 con presumibili costi, per singolo immobile, di Euro 500,00 per la sanatoria a zero giorni.

Dai documenti forniti dal Comune di Olbia non è stato possibile reperire il certificato di agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Non risultano, altresì, pendenti istanze di sanatoria.

Quesito n° 7:

Non risulta al momento che l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello e uso civico.

Quesito n° 8

In riferimento agli oneri di natura condominiale di gestione e manutenzione che insistono sull'immobile pignorato, il perito ha ricevuto dall'amministratore condominiale un estratto conto, allegato alla perizia, da cui risulta:

Foglio 64, part. 588, sub 43; debito di € 2.039,76;

: Foglio 64; Par. 588; sub. 11; nessun sospeso;

FALLITA AEDIMAR SRL:

Foglio 64, Mappale 588, sub. 30 Scaduto alla data odierna € 723,80

Foglio 64, Mappale 588 Sub 1 Scaduto alla data odierna € 723,80

Foglio 64, Mappale 588, Sub 4 Scaduto alla data odierna € 723,80

Foglio 64, Mappale 588, Sub 31 Scaduto alla data odierna € 723,80

Per un totale di € 2.895,20

: nessun sospeso.

Quesito n° 9

In riferimento al quesito n° 9, si conferma che i beni pignorati possono essere venduti singolarmente, precisando che l'immobile 1 e l'immobile 2, secondo la Legge 24 Marzo 1989 n°122 art.1150, sono da considerarsi unica entità e, per parere del CTU, non tornerebbe utile essere venduti singolarmente.

Anche per quanto riguarda, invece, gli immobili 5 e 6 essi dovranno essere venduti insieme, in quanto l'uno risulta l'ingresso dell'altro.

Quesito n° 10:

In relazione al quesito n° 10, non risulta da alcun atto che l'immobile sia pignorato solo pro quota.

Quesito n° 11:

In riferimento al quesito n°11, si fa osservare che: l'immobile 1 e 2 risultano occupati da uno dei proprietari ivi residente;

gli immobili 4, 5, 6 e 7 risultano liberi;
l'immobile 8 risulta occupato dal proprietario e dalla sua famiglia.

Quesito n° 12:

Non compaiono i casi in esso evidenziati.

Quesito n° 13:

In riferimento al quesito n°13, non risultano al perito che gli immobili di cui alla perizia siano gravati da vincoli indicati dal medesimo quesito. Si conferma, altresì, che esistono degli oneri di natura condominiale, meglio evidenziati nella risposta al quesito n° 8.

Quesito n° 14

Valore di mercato.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

IMMOBILE 1+2
IMMOBILE 3
IMMOBILE 4
IMMOBILE 7
IMMOBILE 8

Valutata la consistenza dei luoghi in cui sorge l'immobile, ed esaminato lo stato dello stesso, si è proceduto mediante l'analisi di valutazioni sintetiche comparative dirette su immobili simili elaborate da Agenzie Immobiliari della zona, che ha dato il seguente risultato:

- Agenzia "TOSCANO Olbia Nord" Viale Aldo Moro,187 189, 07026 Olbia.
.....2.462 € al MQ;
- TURCHESE IMMOBILIARE Viale Murta Maria,14, 07026 Olbia.
.....2.955 € al MQ;
- PRIVATO.....2.868 € al MQ ;

Valore medio€ 2.621 € al MQ.

Un'altra modalità di stima utilizzata è quella analitica e/o indiretta (per capitalizzazione del reddito).

Si è proceduto mediante un processo estimativo che si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta R_n o remunerazione che l'immobile da valutare è idoneo a produrre e che consente, con l'utilizzo della formula applicativa più sotto descritta, di definire oggettivamente il più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile in questione.

$$V_m = (R_n / r) + A - D$$

Laddove:

V_m = Probabile valore di mercato dell'immobile;

$R_n = (R_t - S)$ = Reddito lordo annuo/netto, rappresentato dal reddito medio mensile;

S = Spese per la formazione del reddito netto (imposte, manutenzioni, servizi, affitto, ecc.);

r = Saggio di capitalizzazione;

A = Aggiunte eventuali;

D = Detrazioni eventuali.

€ 92/MQ* (R_n = Reddito annuo netto) / 0,04 (r = Saggio di capitalizzazione)

$$V_m = \text{€ 2.300/MQ}$$

(* Dato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate).

a) € 2.300

b) € 2.621

Media: € 2.460/MQ

A seguito dei risultati ottenuti dai suddetti procedimenti, si dovrà tener conto che questa cifra si rifà ad immobili immediatamente utilizzabili.

Inoltre è da considerare lo stato attuale degli immobili in cui versano, per le caratteristiche intrinseche che gli stessi presentano.

A tutto ciò vanno aggiunte quelle altre spese che necessariamente dovranno essere considerate alla manutenzione e per l'adeguamento degli impianti tecnici di cui l'immobile necessita e per le eventuali pratiche di sanatoria e o le spese per l'ottenimento del certificato di agibilità.

A seguito dei risultati ottenuti dai suddetti procedimenti, tenendo conto delle caratteristiche posizionali, dello stato non buono in cui versa l'intero complesso immobiliare e delle caratteristiche intrinseche, ovvero delle caratteristiche che lo hanno contraddistinto in fase di analisi e comparazione, sono stati ottenuti i risultati sopra evidenziati.

Pertanto il valore di mercato dei beni oggetto di stima, vengono stimati dal sottoscritto, Dott. Arch. Luigi Pirisino, pari a:

Immobile 1+2

Immobile 4

Per la stima di questo immobile appare congruo prevedere un deprezzamento minimo del 12% sul valore considerato, valutando il valore del suddetto a **€. 130.000,00**;

Immobile 7

Per la stima di questo immobile appare congruo prevedere un deprezzamento minimo del 25% sul valore considerato, valutando il valore del suddetto a **€. 114.390,00**

Immobile 8

Per la stima di questo immobile appare congruo prevedere un deprezzamento minimo del 5% sul valore considerato, valutando il valore del suddetto a **€. 194.000,00**

IMMOBILE 2

IMMOBILI 5 + 6

I box parcheggi costituiscono un'area pertinenziale degli appartamenti a cui di fatto sono legati.

Qualora fosse possibile trasferire il parcheggio pertinenziale separatamente dall'appartamento, l'ipotesi peritale, valutata la consistenza dei luoghi in cui sorge l'immobile, ed esaminato lo stato dello stesso, si è eseguita mediante l'analisi di valutazioni sintetiche comparative dirette su immobili simili elaborate da Agenzie Immobiliari della zona, che ha dato il seguente risultato:

- Agenzia "Brili Servizi Immobiliari" Viale Aldo Moro, 369, 07026 Olbia.
..... 1.103,45 € al MQ;
- Agenzia Immobiliare Frimm Island, Via Roma, 140, 07026 Olbia.
..... 1.100,00 € al MQ;
- Agenzia "TECNOCASA" Corso Vittorio Veneto, 52, 07026 Olbia.
..... 1.167,00 € al MQ;

Valore medio **€ 1123,48 € al MQ.**

Pertanto la stima degli immobili per il sottoscritto, Dott. Arch. Luigi Pirisino, è la seguente:

Immobilie 2

Per la stima di questo immobile appare congruo prevedere un deprezzamento minimo del 7% sul valore considerato, valutando il valore del suddetto in **€ 18.760,00**;

IMMOBILI 5 + 6

Per la stima di questo immobile, considerato quanto già affermato in risposta al quesito 9, appare congruo prevedere un deprezzamento minimo del 30% sul valore considerato, valutando il valore del suddetto in **€ 36.170,00**;

Olbia 08 gennaio 2025

ESPERTO INCARICATO

Dott. Arch. Luigi Pirisino