TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA (SS) - IMMOBILIARE
Procedura esecutiva N. R.G 179/2016. - Giudice Dott.ssa Palombella Antonia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA IMMOBILE PIGNORATO

Creditore procedente	
Debitore pignorato	

CONFERIMENTO INCARICO
Il sottoscritto Geometra Paolo Careddu con studio in Luras (SS) via Vittorio Emanuele n.3 in data 24/05/2024 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, incaricato secondo la "Circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania"

OGGETTO DELL'INCARICO
Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:
1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

In base alle verifiche effettuate la documentazione è completa e consente di individuare l'immobile senza equivoci. Di seguito l'elenco delle Trascrizioni Ipotecarie (Allegato 1):

- Trascrizione n. 4860 del 30.07.1997 Registro Generale
- Trascrizione n. 54 del 12.01.1998 Registro Generale
- Trascrizione n. 7982 del 30.09.1999 Registro Generale
- Trascrizione n. 9757 del 16.11.2001 Registro Generale
- Trascrizione n. 4072 del 13.04.2004 Registro Generale
- Trascrizione n. 12887 del 25.11.2004 Registro Generale
- Trascrizione n. 12888 del 25.11.2004 Registro Generale
- Trascrizione n. 12889 del 25.11.2004 Registro Generale
- Trascrizione n. 12890 del 25.11.2004 Registro Generale

- Trascrizione n. 861 del 20.01.2005 Registro Generale
- Trascrizione n. 862 del 20.01.2005 Registro Generale
- Trascrizione n. 1226 del 02.02.2010 Registro Generale
- Trascrizione n. 1946 del 26.03.2015 Registro Generale
- Trascrizione n. 5674 del 21.07.2016 Registro Generale

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Dopo varie ricerche non è possibile avere certezza di esistenza di A.P.E. (suppongo non sia mai stato fatto), non è stato trovato né nell'archivio comunale né nell'archivio della regione Sardegna.

Confini catastali: Sud Foglio 30 part 9131
Est Foglio 30 part 6889 e via Veronese
Nord Foglio 30 part 6880 e part 11143
Ovest Foglio 30 part 8248 - 8224 - 8233 - 8230

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 13/06/2024.
L'immobile, oggetto del pignoramento, è un ufficio che si trova in:
■ Comune: Olbia (SS)
■ via Veronese 95/c - 95/d - 95/e - 97
■ Piano Terra così composto:
6 ambienti, 2 adibiti ad esposizione, 1 ad uso ufficio, 2 ad uso bagno ed 1 ad uso magazzino. L'ingresso pedonale è da via Veronese, gli ambienti hanno n.4 vetrate di cui 2 dotate di serratura fanno da ingresso per i 2 uffici lotti, tutte e 4 misurano cm 230 L x cm 230 H, oltre una finestra a "bocca di lupo" presente sulla parte posteriore dell'edificio situata nella parte destinata ad ufficio.
Il tutto per una superficie calpestabile di mq 205,15 così calcolati:
● Esposizione 1 mq 73,10
● Esposizione 2 mq 81,70
● Magazzino mq 13,60
● Ufficio mq 21,55
● Bagno 1 + andito mq 6
● Bagno 2 + andito mq 9,20

L'immobile è ubicato ad Olbia (SS), via Veronese 95/c - 95/d - 95/e - 97. Distinto al catasto fabbricati al Foglio 30 Particella 8066 Sub 36. Il fabbricato è situato all'interno di un più ampio corpo di fabbrica sviluppato su più piani.
La struttura verticale è in calcestruzzo armato ed in muratura, le strutture orizzontali sono fatte in CA. Lo stato di conservazione è buono ma si necessita di manutenzione esterna ed interna per via di infiltrazioni ed umidità di risalita. Inoltre è necessario restaurare gli infissi che sono in legno e vetro. Il pavimento è nei grandi ambienti in pietra marmorea, nei bagni è in piastrelle in gres porcellanato. I

rivestimenti dei bagni sono realizzati in piastrelle monocottura. Il resto è di intonaco civile e tinteggiato con vernice bianca per l'interno e giallo/beige per l'esterno. L'immobile si trova in una delle vie principale della città, vicina ad ogni tipo di servizio e di fronte ad una scuola. Davanti all'immobile si trova una farmacia, ed è in una via allo stesso tempo in prossimità della zona centrale di viale Aldo Moro e comodamente collegata alla circonvallazione sopraelevata che consente un rapido raggiungimento di tutte le direzioni extraurbane.

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

L'indicazione nel pignoramento è conforme con la descrizione attuale del bene e ne consente l'identificazione.

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

I dati indicano la sua individuazione.

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

I dati sono corretti.

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;

I dati sono aggiornati.

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Per quanto riguarda l'immissione in mappa dell'immobile l'accatastamento risulta effettuato.
Vi sono delle difformità con la planimetria catastale per la parte che riguarda il magazzino ed il bagno del lotto n.2, pertanto vi sarebbe da fare una variazione di diversa distribuzione degli spazi interni.

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica risulta essere C-S.1/Espansione.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già

corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Si, è conforme con l'autorizzazione urbanistica in termini di volumetria, ma vi è una diversa disposizione degli spazi interni rispetto a quanto autorizzato e la realizzazione di un bagno sul lato destro dei magazzini. In particolare si trova un muro divisorio fatto di legno o cartongesso che di fatto divide in n.2 parti il locale. Inoltre nella parte posteriore dell'immobile che risulta seminterrata è stato diviso in n.2 parti il magazzino ed è stato realizzato un bagno di servizio.
Si rimanda alla planimetria esplicativa in allegato.
I costi della Sanatoria sono quantificabili in € 6.500,00 totali circa.
Inoltre nonostante varie ricerche da parte degli archivisti del comune di Olbia non è stata trovata l'agibilità. Si stima un costo di € 1.500,00 per la redazione della stessa.

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non sono gravati da nessun dei suddetti vincoli.

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le spese condominiali non pagate ad oggi sono di € 17.931,65 (Allegato 2)
Le quote condominiali annuali variano in base al preventivo approvato in ogni assemblea annuale, ma la cifra solitamente si aggira intorno a € 1.000 all'anno.

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Si, è possibile dividerlo in n.2 lotti (come di fatto è allo stato attuale).

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è stato pignorato per intero, sia per la quota di , sia per la quota del figlio

, minorenne all'epoca del pignoramento.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile risulta essere libero, sgombro e non affittato. Risulta essere necessaria qualche manutenzione come precedentemente descritto.

12) 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 essere occupato dall'ex coniuge.

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

Sull'immobile non vi sono vincoli di alcun genere. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle quote condominiali precedentemente descritte. Non vi sono diritti demaniali.

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

VALORE DELL'IMMOBILE

Metodo a) Valore base € 400.000,00
Metodo b) Valore base €/mq 1.850 x metri quadri 229,00 = € 423.650,00

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile: € 411,825,00

Decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile:

- € 1.500,00 per eliminazione umidità e trattamento antimuffa
- € 1.000,00 per manutenzione infissi
- € 6.500,00 per sanatoria edilizia e agibilità

Totale € 9.000,00 + I.V.A. 22% = € 10.980,00

Pertanto il valore va così calcolato: € 411.825,00 - € 10.980,00 = € 400.845,00

VALORE IMMOBILE € 400.000,00

- Allegato 1 - Note Di Trascrizione Ed Elenco Trascrizioni
- Allegato 2 - Riepilogo Condominio
- Elaborati Catastali
- Elaborati Progettuali
- Planimetria Stato Di Fatto
- Doc. Fotografica

Il CTU

