

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

R.G.Es. n. 22/2020

G.Es.: Dott.ssa Federica Lunari

PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 1

CTU: Arch. Silvia Calcina

Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 22/2020 R.G.Es. – Lotto 1

Promossa da:

Juno 1 S.r.l., con sede a Conegliano (TV), P. Iva/ C.F: 04953770262;

contro:

Oggetto del pignoramento - LOTTO 1:

- Piena proprietà di un Fabbricato **sito nel Comune di Olbia (SS), località Li Cuncheddi**, iscritto al NCT al Foglio 46, Particella 783, Categoria C/1, Classe 3, Superficie 116 m², intestato a _____ ;
- Piena proprietà di un Terreno **sito nel Comune di Olbia (SS), località Li Cuncheddi**, iscritto al NCT al Foglio 46, Particella 783, Qualità Ente Urbano, di are 0.07.42, intestato a _____ .

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), via Gallura n. 8, nominata CTU con provvedimento del 27 Settembre 2023, in data 8 Novembre 2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione le ha posto i seguenti quesiti:

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

Risposta al Quesito 1:

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. (certificato notarile) è presente ed allegata al fascicolo. Sono state effettuate delle nuove ispezioni ipotecarie (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*), ed acquisite le visure aggiornate e la planimetria catastale dell'immobile (Cfr. All. 2 – *Visure storiche*; All. 3 – *Planimetria catastale*). È stata inoltre acquisita, presso la

sede del Notaio Linares di Milano, **copia integrale dell'atto di compravendita** del bene, che si allega (Cfr. All. 4 – *Atto di compravendita*).

Alla data del 10 Aprile 2024 sull'immobile risultano le seguenti Trascrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**, Iscrizione del 17/07/1996 – Registro Particolare 536, Registro Generale 4792, Pubblico Ufficiale: Romanelli Saverio, Repertorio 184491 del 26/06/1996. Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 675 del 22/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, Iscrizione del 02/01/1997 – Registro Particolare 2, Registro Generale 32, Pubblico Ufficiale: Stipa Carla, Repertorio 480643 del 19/12/1996. Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 660 del 07/07/1999 (819 RESTRIZIONE DI BENI);
 - 2. Annotazione n. 665 del 07/07/1999 (RESTRIZIONE DI BENI);
 - 3. Annotazione n. 650 del 18/04/2001 (RESTRIZIONE DI BENI);
 - 4. Annotazione n. 676 del 22/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**, trascrizione del 14/02/2006 – Registro Particolare 1334, Registro Generale 1862, Pubblico Ufficiale: Notaio Linares Massimo, Repertorio 21157/9702 del 01/02/2006 (Cfr. All. 4 – *Atto di compravendita*);
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**, Iscrizione del 20/02/2006 – Registro Particolare 330, Registro Generale 2227, Pubblico Ufficiale: notaio Fabio Papaccio, Repertorio 61537 del 17/02/2006;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Tempio Pausania il 20/11/2019 ai nn. 10737/1462, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) il 22/12/2016, Rep. n. 277, per complessivi Euro 350.000,00 su capitale di Euro 306.564,04, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede a Torino (TO) e C.F: 00799960158, e contro ;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Tempio Pausania il 20/11/2019 ai nn. 10737/1463, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) il 22/12/2016, Rep. n. 277, per complessivi Euro 70.000,00 su capitale di Euro 70.701,72, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede a Torino (TO) e C.F: 00799960158, e contro ;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Trascrizione del 15/04/2020 – Registro Particolare 2049 Registro Generale 2979, Pubblico ufficiale: Tribunale di Tempio Pausania, Repertorio 28/2020 del 20/01/2020, a favore di Juno 1 S.R.L., con sede legale in Conegliano (TV) e codice fiscale 04953770262, e contro .

Quesito 2. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali*

attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici), descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 27 Febbraio 2024 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 5 – *Verbale del sopralluogo*).

Descrizione della zona

L'immobile commerciale si trova nel villaggio turistico Li Cuncheddi, in località Capo Ceraso, a sud di Olbia. Il villaggio residenziale, posto nei pressi di alcune note spiagge del territorio comunale, comprende al suo interno anche una pizzeria, mentre tutti gli altri locali commerciali (sala giochi, discoteca), nati con la stessa concessione edilizia, sono stati nel tempo trasformati in abitazioni.

A 3 chilometri dal villaggio si trova la frazione di Murta Maria, con servizi e negozi al dettaglio, collegata ad Olbia attraverso la S.S. 125, raggiungibile in 7 minuti di auto o con il trasporto pubblico urbano che ha le fermate in questa frazione.

La zona è nota per la bellezza delle spiagge: le Saline, Marina Maria, Li Cuncheddi, Capo Ceraso, Porto Istana, tutte a breve distanza dall'immobile in oggetto.

Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un locale commerciale isolato con area scoperta di pertinenza. È stato adibito a minimarket, ma la struttura si presta anche ad altre tipologie di commercio.

In pianta, l'edificio si compone di un grande vano rettangolare posto al centro della struttura, dotato di vetrine e grandi aperture, e di vani laterali più piccoli collegati direttamente, senza tramezzi murari separatori. Gli unici divisori interni sono quelli che separano il locale di vendita dal bagno e dall'antibagno.

All'esterno, il fronte è interamente protetto da un'ampia veranda, con copertura in legno e tegole, di forma rettangolare con due ali più larghe e più profonde ai lati.

Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si allega la planimetria catastale (Cfr. All. 3 – *Planimetria catastale*; All. 6 – *Rilievo fotografico*).

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 117,75 m².

Sul retro del fabbricato si trova un vano ripostiglio con accesso dall'esterno che, sebbene sia indicato nella planimetria catastale, è da sempre utilizzato per il deposito condominiale della raccolta differenziata dei rifiuti, secondo quanto dichiarato dall'amministratore del condominio e quanto riportato nella planimetria allegata al Regolamento Condominiale del novembre 1981, dov'è indicato appunto come Parte Comune. Non è stato infatti citato nella descrizione che fa il Notaio Linares del bene oggetto di compravendita.

Sempre sul retro si trova anche un manufatto edilizio abusivo allo stato di rustico, simile ad un chiosco, realizzato solo con muratura perimetrale e tetto in legno, del quale verrà considerato il costo di demolizione in detrazione dal valore dell'immobile (Cfr. Risposta al Quesito 6).

MODULARIO F. 119 (red.) - 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 602)	Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 100	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>OLBIA</u> Via _____ Ditta _____ sede in _____ Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>SASSARI</u>			
COMUNE DI OLBIA PAG. 46 CATASTALE 1:4000 PIANO TERRA (MINIMARKET) ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>Geom. CORDA DIEGO</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico)	
DATA _____ PROT. N° _____	AL N.C.E.U. <u>P87</u> COMUNE DI OLBIA PAG. 46 MAPPA <u>1754</u> SUB. _____	Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>Sassari</u> DATA <u>2-7-87</u> Firma: <u>[Signature]</u>	

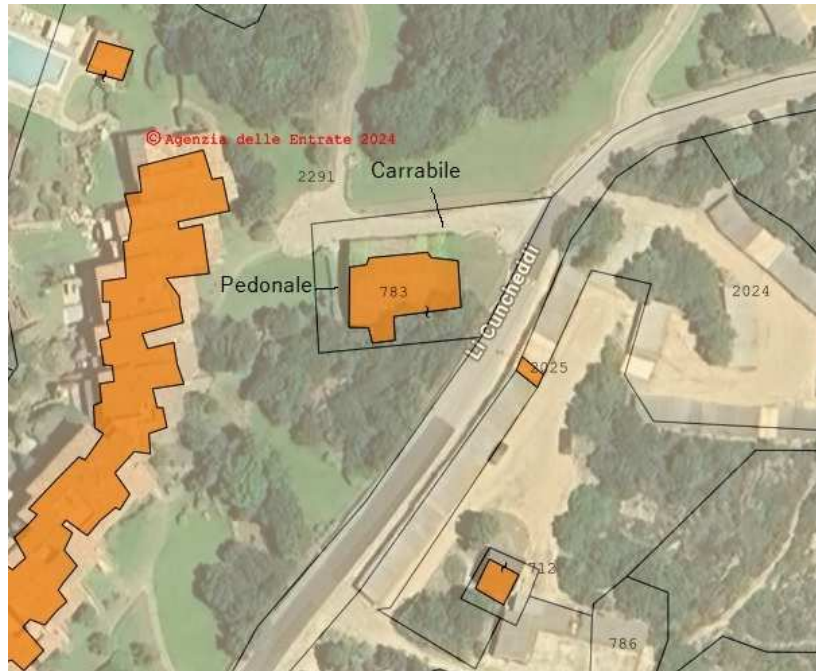
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/07/1987 - Data: 19/12/2023 - n. T319650 - Richiedente: CLCSLV71H46G015J
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Come anticipato, **la proprietà** comprende anche un terreno pertinenziale che, oltre a costituire l'area di sedime dell'edificio, lo circonda interamente anche se non ha tutti i confini materializzati: sul lato nord dell'edificio, il giardino di proprietà arriva fino al muretto in pietra che lo separa dalla via Li Cuncheddi, sul fronte e sul lato sud il confine si

confonde con i giardini condominiali ed al suo interno passa sia la viabilità privata carrabile condominiale che quella pedonale per raggiungere il deposito dei rifiuti; tale servitù è indicata nell'atto di acquisto.

Sovrapposizione tra Mappa Catastale e Foto satellitare per visualizzare la viabilità condominiale ricadente su area privata



Viabilità Condominiale

Come specificato nell'atto di acquisto del bene, all'unità immobiliare è connesso l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto adibito a parcheggio distinto col numero 63.

Rientrano tra le parti comuni a tutte le unità del condominio le aree a verde, i 2 campi da tennis e la piscina, gli impianti, la rete stradale interna e l'illuminazione, il Depuratore.

Caratteristiche dell'immobile

La struttura è stata realizzata in muratura portante e presenta all'interno alcuni pilastri in cemento armato a sostenere il tetto ligneo realizzato con travi e perlinato.

Pareti e soffitto sono interamente tinteggiati di bianco e si presentano in ottimo stato di manutenzione. Un rivestimento in piastrelle di ceramica bianca è presente sulle pareti degli ambienti laterali al vano principale fino a 2 metri di altezza.

Grandi infissi esterni in legno collegano l'interno con la veranda antistante, tutti dotati di grata in ferro anti-intrusione. Tre finestrelle si trovano invece nella parte alta della parete posteriore, per permettere l'aerazione dei locali.

Il wc, con piccola finestra per l'illuminazione e la ventilazione diretta, è dotato di vaso con cassetta esterna e di lavabo; l'anti-wc è dotato di lavello.

Nei due ambienti laterali, indicati in planimetria come Magazzino e Ufficio, è presente un ventilatore a soffitto; non è presente nessun altro impianto di riscaldamento o raffrescamento ambienti.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ma datato e non più a norma.

È presente un impianto di videosorveglianza all'interno del locale.

Il pavimento è in piastrelle di cotto, all'interno, ed in basolato di pietra in veranda e nei vialetti. All'esterno, la muratura è in pietra faccia a vista, così come i due muretti che chiudono lateralmente la veranda.

L'altezza netta interna minima è di circa 3,20 m, la massima di 4,20 m.

Piante rampicanti hanno avviluppato nel tempo buona parte dell'edificio che oggi si presenta con tetto "verde".

Vista l'età dei manufatti, si può dichiarare con certezza che murature e copertura non possiedono caratteristiche utili al risparmio energetico, così come gli infissi esterni.

In generale, lo stato di manutenzione è buono e non si rileva la presenza di patologie edilizie.

Tutti i dati di cui sopra sono stati riscontrati in fase di sopralluogo.

(Cfr. All. 6 – *Rilievo fotografico*).

Consistenza dell'unità immobiliare

Facendo riferimento al D.P.R. n. 138/98, All. C, indicato dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale sarà data da:

Superficie lorda negozio:	87,75 m ²	100%=	87,75 m ²
Superficie lorda locali accessori:	54,00 m ²	50%=	27,00 m ²
Superficie portico:	51,85 m ²	20%=	10,37 m ²
Superficie scoperta (*):	538,75 m ²	5%=	26,94 m ²

Totale Superficie commerciale: 152,06 m²

(Superficie che verrà arrotondata a 150,00 m²)

() La superficie della corte viene calcolata al 5% perché al suo interno passa sia la viabilità carrabile che quella pedonale condominiale.*

Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia (SS), al Foglio 46, Particella 783, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 116 m², Superficie Catastale Totale: 124 m², Rendita € 4.565,07, Località Li Cuncheddi, Piano T, intestato a _____, piena proprietà, ed al Catasto

Terreni del Comune di Olbia (SS), al Foglio 46, Particella 783, Qualità Ente Urbano, Superficie 07.62 m².

L'immobile confina ad est con la via Li Cuncheddi, a sud, ovest e nord con la Particella 2021.

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al Quesito 3:

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile: vi è piena corrispondenza.

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

Risposta al Quesito 4:

La planimetria depositata in Catasto è leggermente difforme dallo stato dei luoghi perché l'ambiente interno è unico, separato dalle porzioni laterali – indicate in planimetria come Magazzino e Ufficio – solo da arredi amovibili e non da pareti in muratura.

Oltre a questo, la scheda avrebbe dovuto riportare anche l'area scoperta di proprietà (corte) ed invece escludere il vano ripostiglio sul retro che fa parte delle Parti Comuni condominiali. La planimetria si trova alla pagina 4 della perizia.

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

Risposta al Quesito 5:

Secondo il Programma di Fabbricazione, strumento urbanistico attualmente vigente, la Zona Urbanistica Omogenea nella quale ricade il fabbricato è la F/6 – Zona Turistica – che comprende le parti del territorio comunale di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. In queste zone la Variante si attua per mezzo di Piano di Lottizzazione convenzionata (PL), esteso ad ogni zona omogenea.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, strumento urbanistico attualmente adottato, la Zona Urbanistica Omogenea nella quale ricade il fabbricato è la F2.b “Insediamenti turistico residenziali” che identifica gli insediamenti turistico residenziali a carattere stagionale, realizzati mediante singoli interventi edilizi, in assenza di pianificazione attuativa, prima dell'entrata in vigore della “Legge Ponte”.

Per quanto riguarda il Piano Paesaggistico Regionale, il fabbricato ricade nella Fascia Costiera e nei Sistemi a baie e promontori /Beni Paesaggistici Ambientali (ex Art. 143 D. Lgs.42/2004 – Bene Paesaggistico d'Insieme).

Ricade inoltre in Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (L. 1497/1939).

Quesito 6. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza alla quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al Quesito 6:

L'unità immobiliare in oggetto, benché facente parte del villaggio turistico Li Cuncheddi,

non era compresa nella Concessione Edilizia originale, ed è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e poi condonata con la Concessione Edilizia in sanatoria n. 2401/85, ai sensi della L. 47/85.

Risulta essere presente il Certificato di Agibilità (Cfr. All. 7 – *Agibilità e Conc. Ed. in sanatoria*).

La pratica di condono presente negli archivi comunali comprende solo alcune planimetrie territoriali ed una pianta del fabbricato; non sono presenti relazioni tecniche o altri grafici ad esplicitarne meglio la consistenza. Rispetto a quella pianta, lo stato dei luoghi può essere considerato conforme, salvo per alcune pareti divisorie interne al locale commerciale che definivano allora 3 ambienti, al posto dell'unico vano rilevato oggi.

Si suggerisce un ripristino dei luoghi come da progetto, perché di minore entità economica e di miglior risultato: permetterebbe infatti di non dover aggiornare l'Agibilità ed evitare il costo della monetizzazione dei parcheggi commerciali altrimenti mancanti, che verrebbero richiesti se tale superficie di vendita venisse aggiunta a quella già autorizzata.

Allo stesso modo, deve essere prevista la demolizione del manufatto edilizio abusivo, allo stato di rustico, simile ad un chiosco, realizzato sul retro del fabbricato.

I costi, per il ripristino degli interni del locale commerciale e per la demolizione del manufatto edilizio, si stimano pari a € 10.000 e verranno detratti dal valore complessivo del bene.

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

Risposta al Quesito 7:

Il bene non risulta gravato da censo, livello, né uso civico.

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

Risposta al Quesito 8:

L'amministratore del Condominio Li Cuncheddi ha quantificato in € 11.797,06 le spese condominiali non pagate degli ultimi due anni di gestione. Il Condominio è tra i creditori intervenuti nella presente procedura esecutiva con Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tempio Pausania in data 3 giugno 2021, N. 341/2021 – N. 863/2021 R.G.

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

Risposta al Quesito 9:

Vista la non divisibilità in natura del bene, sarà considerato un unico lotto.

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

Risposta al Quesito 10:

L'immobile è pignorato per intero.

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

Risposta al Quesito 11:

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione registrati relativi allo stesso.

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

Risposta al Quesito 12:

L'immobile non risulta essere occupato, né oggetto di assegnazione.

Si allegano il Certificato di Stato Civile ed il Certificato Anagrafico di Matrimonio (Cfr. All. 8 – Certificato di Stato Civile; Cfr. All. 9 – Certificato Anagrafico di Matrimonio).

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

Risposta al Quesito 13:

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri. Si ricorda però quanto indicato nell'atto di acquisto, nel quale si fa riferimento all'atto Notaio Capasso di Milano, rep. n. 30999/2030 del 24/02/1984, registrato a Milano il 15/03/1984 al n. 18862 serie 2, trascritto a Tempio Pausania il 26/03/1984 ai nn. 1947/1555, "per quanto riguarda i patti speciali ivi contenuti e gli atti richiamati ed in particolare per la servitù costituita con atto Notaio Capasso, rep. n. 18156/1172, nonché per quanto attiene alla disciplina

della strada di uso pubblico”.

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

Risposta al Quesito 14:

L’immobile in oggetto rappresenta un “unicum” perché è nato per soddisfare le esigenze dei condòmini del villaggio: permetteva di fare la spesa nei pressi dell’abitazione senza dover prendere l’auto. Nei dintorni del villaggio, al momento della sua realizzazione, non erano presenti infatti negozi al dettaglio, ma per qualsiasi acquisto occorreva raggiungere Olbia.

Oggi, una simile struttura commerciale, inclusa dentro un condominio e distante dalle strade principali, non risulterebbe molto appetibile per il mercato immobiliare perché qualsiasi attività al suo interno lavorerebbe solo durante la stagione estiva, stagione tra l’altro ormai sempre più breve.

La valutazione

La ricerca di beni simili da confrontare non ha dato esiti positivi, perché non solo in questo momento non esistono locali commerciali in vendita nella zona di interesse, ma nemmeno sono disponibili dati di compravendite recenti di tali immobili né per quanto riguarda i valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI”, elaborata dall’Agenzia delle Entrate, che per le quotazioni fatte da altri borsini.

Per tale ragione la valutazione è stata fatta con il supporto di un’agenzia immobiliare di zona che ha raffrontato il bene con altri simili di cui ha avuto conoscenza ed esperienza nel breve periodo, anche se posti in aree di maggiore visibilità e di traffico veicolare.

Il valore congruo è risultato essere pari a 2.100,00 €/m²:

$$\text{Valore} = 2.100,00 \text{ €/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 315.000,00 \text{ €}$$

Il valore finale

Il valore finale sarà dato dal valore precedentemente determinato, al quale si applicherà una riduzione del valore di mercato del 5%, giustificata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto; sarà necessario sottrarre, altresì, i costi per la rimessione in pristino dei locali, come da progetto concessionato, e di demolizione degli abusi edilizi sul retro del fabbricato:

Valore:	315.000,00 €
Riduzione del 5%:	15.750,00 € -
<u>Costi di rimessione in pristino abusi:</u>	<u>10.000,00 € -</u>

Valore corretto: 289.250,00 €

(arrotondato: 290.000,00 €)

Valore finale di stima: € 290.000,00 (Euro duecentonovantamila/00)

Conclusioni

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

Olbia, 17 Gennaio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silvia Calcina

