



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2018

Promossa da:

Nell'Udienza del 18 aprile 2023, alla quale il sottoscritto CTU non ha potuto partecipare a causa di problemi di salute, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Silvia Campesi dispone che il Perito Estimatore fornisca un elaborato peritale integrativo, in riferimento alle osservazioni inviate al CTU dall'avv. Gasparini, (creditore precedente) e dell'avv. Roberto Caneva, del foro di Verona, il quale chiede che il CTU venga convocato a chiarimenti stante l'irrisorietà del valore i stima, pari a 156.000,00 per l'intero complesso immobiliare;

In data 3/04/2023, tramite comunicazione ricevuta via PEC, l' Avvocato Gasparini , per conto di Elrond NPL 2017 srl formulava al sottoscritto le seguenti osservazioni:

...”Non si condividono le decurtazioni operate al valore dell'edificio (pag. 19) ed in particolare le decurtazioni per vetustà e per lo stato di conservazione.

All'applicazione delle indicate riduzioni al valore al mq. di euro 3.800, consegue che un fabbricato singolo ed autonomo fronte mare in Comune di Olbia viene valorizzato in euro 2.400,00 al mq..

Si riduce ulteriormente il valore per effetto dei costi di demolizione che paiono in contraddizione con le decurtazioni per vetustà e per stato di conservazione.

Si chiede pertanto che non venga operata nessuna decurtazione per vetustà e stato di conservazione”..

Il sottoscritto in data 17/04/2023 inviava tramite Pec, la risposta alle osservazioni sopra descritte così come segue:

.....” Gent.mo Avvocato, a parere del sottoscritto, pur trattandosi di un immobile fronte mare, il valore di stima ottenuto sembrerebbe congruo rispetto alle difformità urbanistiche riscontrate e allo stato di conservazione dell'immobile. Si rammenta che il sottoscritto si è attenuto alla stima dell'involucro edilizio esistente prima dell'entrata in vigore della Legge

Ponte (1 settembre 1967), il resto delle opere di ampliamento e la dependance risultano non sanabili”...

Si precisa che il valore più probabile di stima del complesso immobiliare indicato in perizia, deriva da una lunga e attenta analisi della situazione riscontrata.

Così come precisato alla pagina 11 della perizia, più del 50% della superficie dell’abitazione e tutta la dependance risultano realizzati senza alcun titolo abitativo:

.....” consultate le evidenze documentali finora raccolte, e le mappe digitali (voli aerei storici) reperite in digitale dagli uffici preposti del comune di Olbia e verificate alla presenza Dirigente del settore Edilizia Privata e del funzionario del settore Tutela del Paesaggio, è apparso inequivocabile che la sagoma di tale fabbricato (A) nel corso del periodo temporale esaminato 1968 – 1977/78 risulta difforme per dimensioni e coperture alla foto area rilevata nel 2006. Nello stesso arco temporale (1968-1979) non è presente il fabbricato adibito a dependance.

Pertanto a parere dei funzionari incaricati la pratica di condono non può essere conclusa con esito positivo in virtù delle limitazioni poste dall’art. 11 della L.R. 10/1976.

Di seguito si riporta l’ingrandimento del volo del 1979:



” le opere abusive del fabbricato (A) consistenti nell’ampliamento del nucleo primitivo, e costituite dalle due camere, la cucina e il wc esposte a Nord, comprese le verande, una delle quali (lato nord) chiusa con infissi scorrevoli e ulteriore incremento di volumetria, e la

dependance (B1) sono successive all'entrata in vigore della legge 10/76 che vincola le edificazioni a 150 metri dal mare, così come dichiarato e analizzato anche dal Dirigente del settore Edilizia Privata del Comune di Olbia.

A seguito delle considerazioni sopra esposte il sottoscritto si attiene alla stima dell'involucro edilizio esistente prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte (1 settembre 1967), il resto delle opere di ampliamento del fabbricato (A) e la dependance (B1) si configurano come abuso edilizio e pertanto non risultano sanabili secondo la normativa attualmente in vigore, si ritiene che le successive determinazioni in merito, che saranno poste in essere dalle istituzioni pubbliche preposte, potrebbero imporre il ripristino dello stato dei luoghi, con i relativi costi necessari per l'intervento.

Al fine di poter recuperare parte dell'immobile sarà necessario quindi procederecon la demolizione di tutte le opere abusive, il progetto di recupero del nucleo originario e la demolizione totale della dependance, compresi gli oneri delle sanzioni con i relativi costi necessari per l'intervento pari a 40.000,00 (quarantamila/00) euro”.

In relazione alle osservazioni espresse, vista la situazione riscontrata, dovendo considerare la stima di un immobile “difforme” per oltre il 50% della superficie commerciale, al quale è necessario decurtare i costi di demolizione delle opere abusive, ma anche quelli di ripristino per rendere la restante parte oggetto di stima fruibile, il valore medio più probabile a cui è arrivato il sottoscritto risulta essere congruo alle evidenze sopra descritte illustrate dettagliatamente nell'elaborato peritale depositato.

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare a cui il sottoscritto è arrivato a seguito di un'attenta analisi è il risultato di un insieme di fattori che incidono sul valore medio di Euro/mq tra cui le condizioni di vetustà e lo stato strutturale manutentivo tecnologico e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà.

In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per deterioramento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Sulla scorta dei documenti in atti, delle riprese aerofotogrammetriche storiche e di tutti i documenti che certificano l'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha applicato il coefficiente di vetustà così come già esposto nell'elaborato peritale depositato.

Considerato poi che, a seguito della demolizione parziale del fabbricato, valutata a parte, sono necessarie le opere di ripristino per rendere il fabbricato nuovamente fruibile è stato

applicato un ulteriore deprezzamento con il coefficiente di stato di conservazione.

Alle valutazioni sopra esposte si aggiungono i costi di demolizione della dependance limitrofa, ed il valore dei terreni inedificabili su cui sorgono gli immobili oggetto di stima.

Alla luce di quanto sopra descritto, il sottoscritto conferma la valutazione del compendio immobiliare indicato nell'elaborato peritale depositato e rimane a completa disposizione dell'III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggius li, 5 MAGGIO 2023.

Il C.T.U.
(arch. Duilia Bottasso)