

Procedura n. 29/2020 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti
promossa da: XXXXX
contro: XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geometra Paolo Careddu con studio in Luras (SS) via Vittorio Emanuele n.3, in data 25/02/2022 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

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 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;

Alla CTU si allegano i seguenti documenti

- All1 estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- All2 certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Osservazioni:

La documentazione è sostanzialmente completa.
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- IPOTECHE: 2
- PIGNORAMENTI: 1



QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

descrive, 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;

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 28/06/2023.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un magazzino che si trova in:

- Comune: Loiri Porto San Paolo
- Via Pietro Nenni SNC.
- Piano interrato

così composto:

■ Unico ambiente al piano interrato adibito a magazzino/garage auto, dotato di ingresso pedonale e carraio, corrente elettrica e acqua corrente, n. 3 finestre con bocca di lupo, il tutto per una superficie calpestabile di mq 76 così calcolati:

- Magazzino 76 mq

Il magazzino è ubicato a Loiri Porto San Paolo (SS), via Pietro Nenni SNC, all'interno del Condominio “Le Vele”. Presenta un unico ambiente ampio accessibile sia da ingresso pedonale che carraio. E' distinto al catasto fabbricati al Foglio 235 Particella 1615 Sub 36. Il fabbricato è formato da un unico corpo di fabbrica adiacente a altri box/magazzini del Condominio. La struttura verticale è in Calcestruzzo Armato ed è il muro di contenimento del terrapieno. La struttura verticale è una soletta in CA sopra la quale vi sono locali commerciali. Lo stato di conservazione è buono per la struttura, invece da rivedere gli infissi in legno che affacciano sulle bocche di lupo. Gli ingressi in lamiera zincata si presentano in buono stato di conservazione e utilizzo. Il pavimento è in Cemento Industriale. L'immobile si trova in un borgo di mare ed è vicino a servizi come il campo sportivo, il supermercato, il porticciolo e varie altre attività commerciali. E' da sottolineare che la zona ha una forte vocazione turistica estiva.

QUESITO TRE – “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;



I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Le uniche cose che differiscono sono queste:

- L'immobile identificato è accatastato senza la presenza di finestre, ma di fatto ne ha 3;
- L'immobile identificato è stato concepito come un unico garage condominiale, stando ai progetti consegnati dal Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), dotato delle finestre precedentemente descritte, ma di fatto è stato poi suddiviso mediante pareti divisorie interne in Box privati e chiusi (Vedi All3 Planimetria Esplicativa)

QUESITO QUATTRO – “ 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;

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 235, particella 1615, *sub* 36, cat. C06, rendita catastale 181,79. Lo scrivente non ritiene necessario l'aggiornamento del catasto.

QUESITO CINQUE – “ Destinazione urbanistica/ di piano ”

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli strumenti urbanistici del Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) prevedono che l'immobile sia in zona urbanistica C1

QUESITO SEI – “ 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 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 pertinenti 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 di sanatoria;;

Descrizione della “storia” dell'immobile.

- ◆ La costruzione è stata realizzata in base a licenza/concessione edilizia n. 1305-58 del 03/12/1998.
- ◆ La costruzione è stata realizzata in difformità dalla concessione edilizia in quanto presenta 3 finestre con bocca di lupo (risultano sotto il piano di calpestio all'esterno), e la divisione mediante tramezzi in muratura e intonaco dell'immobile (rispetto al progetto che presentava un unico ambiente condominiale di autorimesse) e dotato di Serranda Basculante adatta all'ingresso di autovetture e di una porta per ingresso pedonale di



larghezza 90 cm x 210 cm altezza, entrambe in alluminio.

◆ Per le opere realizzate non è stata presentata domanda di condono, ma le violazioni a mio avviso sono sanabili ad istanza dell'aggiudicatario ed il presumibile costo della sanatoria è di € 4.000,00 circa.

QUESITO SETTE - “Censo, Livello e Uso Civico”

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

Il bene non è gravato da nessuno dei suddetti titoli, e arriva da atto di compravendita.

QUESITO OTTO – “Spese fisse”

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;

Il bene oggetto di pignoramento ha condominiali annue di € 872,49 (per l'anno 2023) ma il condominio ogni anno decide le spese, pertanto questo importo annualmente può variare.

QUESITO NOVE – “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;*

L'immobile deve essere venduto in un unico lotto poiché non si presta, per tipologia e conformazione, alla divisione in lotti in quanto l'eventuale secondo lotto avrebbe solo un ingresso pedonale e quindi non adatto all'uso di magazzino.

QUESITO DIECI – “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;*

Il debitore è proprietario dell'immobile sopra descritto per la quota di 1/1. Pertanto l'immobile non è divisibile.



QUESITO UNDICI – “Stato 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 pesprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L’immobile risulta in possesso all’esecutat* o alla Sua famiglia, anche se mi dichiarò che non aveva le chiavi da tempo. Attraverso l’aiuto dell’ I.V.G. abbiamo effettuato l’accesso, e l’immobile risulta pieno di attrezzature, materiali da tinteggiatura e oggetti accumulati nel corso del tempo.

QUESITO DODICI – “Ex Coniuge”

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 da eventuale ex coniuge.

QUESITO TREDICI – “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;

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

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 d’uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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. L’esperto dovrà:

- *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato sulla base di apposito schema*
- *Depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dei provvedimenti di cui all’art. 569 c.p.c., di cui una epurata dai dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;*
- *Inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non*



costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;*
- *Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*

L'immobile è stato valutato con il metodo a corpo (a) e a metro quadro (b), entrambi per comparazione. Le ricerche di mercato hanno evidenziato che, per quanto riguarda gli immobili come quello in oggetto, le compravendite negli ultimi anni hanno subito discrete diminuzioni.

Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi (comparabili) a quelli oggetto di vendita:

- Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB;
- Agenzie immobiliari attive nella zona;
- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- Consulenze con Tecnici della zona;

VALORE DELL'IMMOBILE

Metodo a) Valore base **€: 75.000,00**

Metodo b) Valore base €/mq 1000,00 x metri quadri 80 = **€ 80.000,00**

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile: **€ 77.500,00**

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

- € 4.000,00 per costi sanatoria
- € 500,00 per smaltimento oggetti presenti all'interno

Valore finale di stima : € 73.000,00



ALLEGATI:

- 1) visure e planimetrie catastali;
- 2) elenco e trascrizioni ipotecarie;
- 3) copia della concessione edilizia ed elaborati;
- 4) servizio fotografico.

