

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

OGGETTO: Causa promossa da ***** in persona dell'Amministratore Unico p.t., con sede in ***** (**) alla via ***** rappresentata e difesa dall'Avv. ***** ***** del Foro di Sassari – C.F. ***** - ed elettivamente domiciliata presso lo Studio di questi in ***** , Via **** n.** (creditore procedente) contro i Sig.ri:

- ***** nato a ***** il **/**/****, C.F. ***** (debitori esecutato)
- ***** nato a ***** il **/**/****, C.F. ***** (terzo datore d'ipoteca)
- ***** nata a ***** il **/**/****, C.F. ***** (terzo datore d'ipoteca)

Procedura N. 160/2017 R.G.E.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Costanza Teti

Il Perito

Arch. Mauro Quidacciolu




Tempio Pausania li, 04/08/2021

Indice:

1. Premessa

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

3. Risposte ai quesiti:

1. **QUESITO UNO** – *“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”;*

2. **QUESITO DUE** – *“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”;*

3. **QUESITO TRE** – *“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”;

4. **QUESITO QUATTRO** – *“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”;

5. **QUESITO CINQUE** – *“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;*

6. **QUESITO SEI** – *“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”;*

7. **QUESITO SETTE** – *“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affiancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;*

8. **QUESITO OTTO** – *“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”;*

9. **QUESITO NOVE** – *“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”;*

10. **QUESITO DIECI** – *“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”;*

11. **QUESITO UNDICI** – *“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 apponibili 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;";

12. **QUESITO DODICI** – *“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”*;

13. **QUESITO TREDICI** – *“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 apponibili 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”*;

14. **QUESITO QUATTORDICI** – *“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.”*;

4. Conclusioni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania Dott. Costanza Teti

1. Premessa

Con ordinanza del 22 Ottobre 2019, la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Mauro Quidacciolu, con studio in Santa Teresa Gallura (OT) in via Vasco de Gama N° 22, ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari al N° 568 sez.A, esperto estimatore nella causa promossa da ***** , in persona dell'Amministratore Unico p.t., con sede in ***** (**) alla via ***** n.** rappresentata e difesa dall'Avv. ***** del Foro di ***** – C.F. ***** - ed elettivamente domiciliata presso lo Studio di questi in ***** Via ***** n.** (creditore procedente) contro i Sig.ri ***** nato a ***** il **/**/****, C.F. ***** , ***** nato a ***** il **/**/**** C.F. ***** , ***** nata a ***** il **/**/****, C.F. ***** (debitori), Procedura N. 160/2017 R.G.E., invitandomi a comparire all'udienza del 30 Ottobre 2019 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato.

Il G.I., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, fissa l'udienza di comparazione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al **06 Aprile 2021**.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata postale con ricevuta di ritorno e tramite posta elettronica certificata spedite il 5 Dicembre 2019, la procedura di inizio operazioni peritali, presso l'immobile oggetto di causa in Comune di ***** , località ***** , Via ***** , piano terra, veniva fissato per il giorno 17 Dicembre 2019 alle ore 09,30.

Le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 17 Dicembre 2019 alle ore 10,00.

A tale sopralluogo, presenziarono il Sig. ***** per conto dell'I.V.G. di Tempio Pausania, il Sig. ***** , debitore esecutato, il Sig. ***** (terzo datore d'ipoteca) che ha consentito l'accesso all'immobile, l'Ing. ***** , collaboratore del Consulente Tecnico, oltre al sottoscritto Consulente Tecnico Arch. Mauro Quidacciolu.

Insieme ai convenuti è stato identificato l'immobile oggetto di causa, individuato catastalmente al Foglio **, Mapp. ***, posto al piano terra (con parte parzialmente interrata) e al piano primo; dopo un accurato esame all'esterno si è proceduto ad un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi e operazioni di rilievo metrico ove si rilevano le misure significative atte a

individuare l'esatta superficie e volume dell'immobile in oggetto.

Eseguite tutte le operazioni dichiaravo chiuso il sopralluogo, previa compilazione e redazione del verbale sottoscritto dai convenuti, riservandomi di valutare in separata sede gli elementi raccolti.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di *****, ispezionando e richiedendo i seguenti documenti e certificati:

- a) Analisi dei titoli abilitativi rilasciati;
- b) Corrispondenza e verifica dei progetti presentati ed approvati;
- c) Ricerca della licenza di abitabilità e usabilità;
- d) Indagine di mercato ai fini della valutazione dell'immobile;

2) presso l'UTE di Sassari per controllare e richiedere:

- a) Visure catastali;
- b) Schede del fabbricato;

3) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania per controllare e richiedere:

- a) Visure degli atti;
- b) Ispezione dei registri per la verifica della proprietà per iscrizioni e trascrizioni a favore e contro;

4) Presso Agenzie Immobiliari locali onde acquisire dati al fine di procedere ad Indagine di mercato per la valutazione dell'immobile.

A seguito di un'analisi comparativa tra gli Atti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di ***** e dell'UTE di Sassari con lo stato dei luoghi, si è potuta constatare la presenza di un fabbricato seminterrato ad uso garage, con accesso dalla via pubblica, annesso all'immobile oggetto di pignoramento, del quale non esiste la corretta registrazione catastale. Al fine di poter procedere all'accatastamento dell'immobile in questione si è reso necessario convocare un secondo sopralluogo in data 14 Settembre 2020 alle ore 15.30.

Le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 14 Settembre 2020 alle ore 15,30.

A tale sopralluogo, presenziarono il Sig. ***** per conto dell'I.V.G. di Tempio Pausania, il Sig. ***** debitore esecutato, che ha consentito l'accesso all'immobile, l'Ing. *****, collaboratore del Consulente Tecnico, oltre al sottoscritto Consulente Tecnico Arch. Mauro Quidacciolu.

Insieme ai convenuti è stato identificato l'immobile oggetto di causa, posto al piano seminterrato con accesso dalla via pubblica; dopo un accurato esame all'esterno si è proceduto ad un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi e operazioni di rilievo metrico ove si rilevano le misure significative atte a individuare l'esatta superficie e volume dell'immobile in oggetto.

Eseguite tutte le operazioni dichiaravo chiuso il sopralluogo, previa compilazione e redazione del verbale sottoscritto dai convenuti, riservandomi di valutare in separata sede gli elementi raccolti.

3. Risposte ai quesiti

3.1 QUESITO UNO – “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”;

Si è potuto procedere a tutti gli adempimenti.

Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato che risultano carenti, più precisamente si è riscontrato il mancato accatastamento dell'autorimessa e un non corretto inserimento del fabbricato principale. Le mappe catastali corrette, tramite procedimento descritto al Quesito 4, sono allegate alla presente.

Relativamente ai registri immobiliari si è proceduto ad effettuare una ricerca specifica nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:

- TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 3346 Registro Generale 4862
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 771 del 23/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 29/05/2017 - Registro Particolare 3033 Registro Generale 4390
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2077/2016 del 16/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO
- TRASCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 4145 Registro Generale 5704
Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 11714/7740 del 19/06/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ISCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 713 Registro Generale 5703

Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 11714/7740 del 19/06/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI
CREDITO

- TRASCRIZIONE del 30/12/2002 - Registro Particolare 11235 Registro Generale 14668
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/472 del 29/05/1998 ATTO
PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 11/07/1995 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 4786
Pubblico ufficiale UFFICIO DELLE SUCCESSIONI Repertorio 44/6719 del 03/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Le iscrizioni e trascrizioni non palesano discontinuità, e i relativi atti sono allegati alla presente.

3.2 QUESITO DUE – “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”:

Il bene, oggetto di giudizio, si trova nel Comune di ***** ***** , località *****
***** , Via ***** , consistente in una villa singola composta da un corpo principale che
si sviluppa al piano terra e parzialmente interrato, un corpo secondario adibito a dépendance al
piano primo con accesso esterno distinto dall'unità principale e una struttura seminterrata ad
uso garage realizzata negli ultimi anni del '90 con accesso dalla via pubblica.



L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di ***** al foglio **, mappale ***, cat. A/7, classe 2, Vani 10, R.C. €. 1.962,54, località *****, piano T-1; Il bene risulta intestato catastalmente ai sig.ri:

- ***** nato a ***** il **/**/****, C.F. ***** (debitori esecutato) proprietario per 1/6;
- ***** nato a ***** il **/**/****, C.F. ***** (terzo datore d'ipoteca) proprietario per 1/6;
- ***** nata a ***** il **/**/****, C.F. ***** (terzo datore d'ipoteca) proprietaria per 4/6;

La proprietà è derivante da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 02/12/1997 protocollo n.312237 in atti dal 11/11/2002 Registrazione: UR Sede: TEMPIO PAUSANIA Volume: 472 n: 12 del 29/05/1998 SUCCESSIONE (n. 4877.1/1998).

L'immobile oggetto di stima sorge nella borgata marina di *****, più precisamente nell'area Ovest a circa 600m dalla Spiaggia di *Li Cossi* e a circa 1500m dall'unico accesso alla borgata che avviene tramite una strada secondaria di circa 3 km connessa alla Strada Provinciale 90. Dal punto di vista delle infrastrutture a scala territoriale sono presenti, in un raggio di circa 80km due scali aeroportuali internazionali - Olbia e Fertilia - e due porti di grande traffico marittimo - Porto Torres ed Olbia. A circa 40km è presente il porto di S. Teresa Gallura da cui è possibile raggiungere la Corsica in meno di 60min di traghetto. A circa 15km è presente il porto turistico dell'Isola Rossa, di recente completato e in piena operatività, oltre ***** al quale fa capo la borgata di ***** . Nelle immediate vicinanze, all'interno del borgo di ***** , sono presenti numerose attività commerciali caratterizzate da un'apertura stagionale (bar, ristoranti, market, ecc.).

L'accesso dalla via pubblica al piano terra dell'immobile oggetto di perizia avviene tramite una rampa carrabile a Sud del Lotto. L'ingresso principale è localizzato in prossimità di una veranda lungo il prospetto Nord-Ovest dopo aver percorso l'intero spazio distributivo esterno. Tramite una portafinestra si accede alla sala di pranzo in comunicazione diretta con lo spazio soggiorno e la cucina. A Nord, tramite un piccolo andito si accede ad una camera da letto e un bagno. Lo spazio soggiorno, caratterizzato da ampie vetrate che si aprono verso Ovest e Est, ha un accesso diretto verso l'esterno e verso due camere da letto e doppi servizi. L'intero piano terra è caratterizzato da salti di quota tra le differenti stanze. Le altezze degli ambienti cambiano in funzione della copertura a falde e dei salti di quota tra gli spazi domestici variando da un minimo di 220 cm ad un massimo di 390 cm.

Dallo spazio esterno distributivo a Est si accede ad una terrazza che consente l'accesso ad una

dépendance caratterizzata da una cucina, una camera da letto e un bagno. L'altezza media degli ambienti del primo piano è 270cm.

La proprietà si compone, inoltre, di un fabbricato seminterrato ad uso garage, con doppio accesso dalla via pubblica con altezza utile interna di 240cm.

Piano	Locale	Superficie netta	Altezza media
Terra/seminterrato	Soggiorno	35,57 mq	3,00 m
Terra/seminterrato	Sala da pranzo	17,60 mq	2,75 m
Terra/seminterrato	Cottura	15,36 mq	2,50 m
Terra/seminterrato	Andito 1	2,15 mq	2,50 m
Terra/seminterrato	Letto 1	10,81 mq	2,70 m
Terra/seminterrato	Bagno 1	3,79 mq	2,50 m
Terra/seminterrato	Letto 2	15,60 mq	3,10 m
Terra/seminterrato	Bagno 2	4,77 mq	3,15 m
Terra/seminterrato	Letto 3	6,52 mq	2,70 m
Terra/seminterrato	Andito 2	2,31 mq	2,90 m
Terra/seminterrato	Bagno 3	3,38 mq	2,70 m
Terra/seminterrato	Verande	14,35 mq	2,50 m
Primo	Cucina	9,13 mq	2,70 m
Primo	Camera	12,63 mq	2,70 m
Primo	Bagno	3,42 mq	2,70 m
Primo	Terrazza	46,01 mq	
Seminterrato	Garage	120 mq	2.40 m

Entrambe le unità ad uso residenziale facenti parte del bene oggetto di perizia si presentano in buono stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale mentre la porzione destinata ad autorimessa presenta evidenti tracce di copiose infiltrazioni di acque di provenienza meteorica provenienti dalla copertura piana del locale garage che hanno parzialmente compromesso la funzionalità statica del solaio di copertura; allo stato attuale il locale di cui trattasi risulta non utilizzato, per stessa dichiarazione dei proprietari e come si è effettivamente evinto nel corso del sopralluogo..

La struttura edile è edificata con elementi portanti in blocchetti di cemento, solai in travetti e pignatte gettati in opera, intonaci al civile sia interni che esterni. I solai di copertura sono di due tipologie: in elementi lignei a vista, specialmente nello spazio soggiorno al piano terra, o in latero-cemento.

Tutti gli infissi e le portefinestre esterne sono in legno con vetro unico e persiane lignee; le porte interne sono in legno massello in buono stato di conservazione; i pavimenti interni sono in piastrelle in ceramica di formato e forma variabile nei vari ambienti.

L'impianto idrico-fognario risulta funzionante; gli impianti elettrici, con canalizzazioni

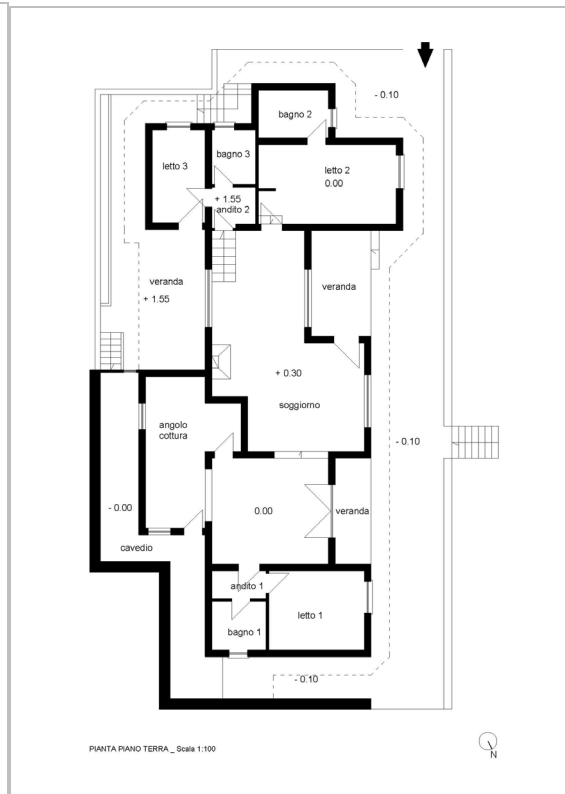
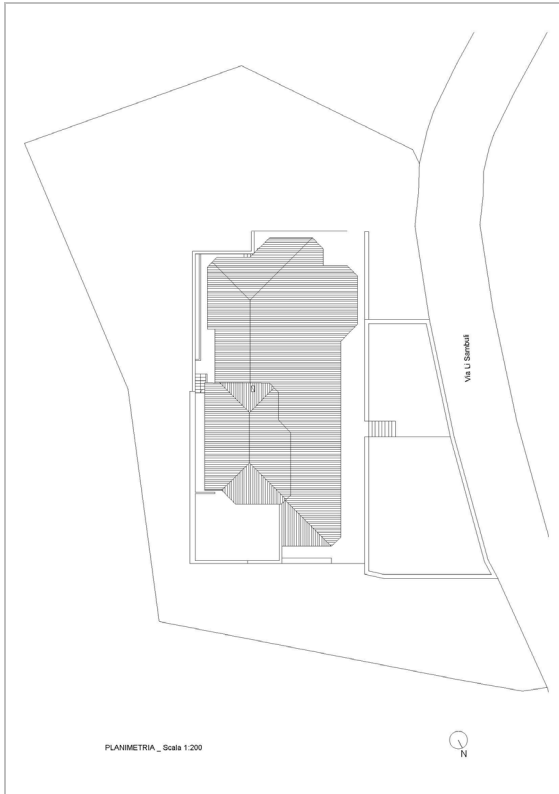
sottotraccia, risultano funzionanti, ma non adeguati alla normativa vigente in quanto all'interno dell'abitazione non è presente un quadro con sistema "salvavita".

Non è presente un impianto di riscaldamento o condizionamento degli ambienti; è presente un caminetto in muratura realizzato in opera nel soggiorno.

Nel locale garage il manto impermeabile a protezione della copertura piana risulta fortemente danneggiato e non più consono alla funzione assegnatagli; le infiltrazioni di acque meteoriche hanno creato una serie di problematiche nella struttura del solaio di copertura, con rigonfiamento dei ferri di armatura dei travetti, distacchi di intonaco e sfondellamento all'intradosso, in particolare nella porzione di fabbricato posta alla quota inferiore.

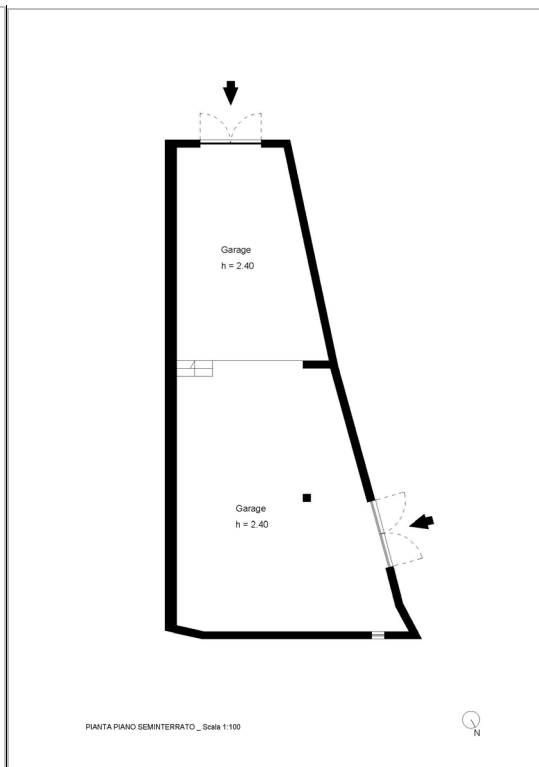
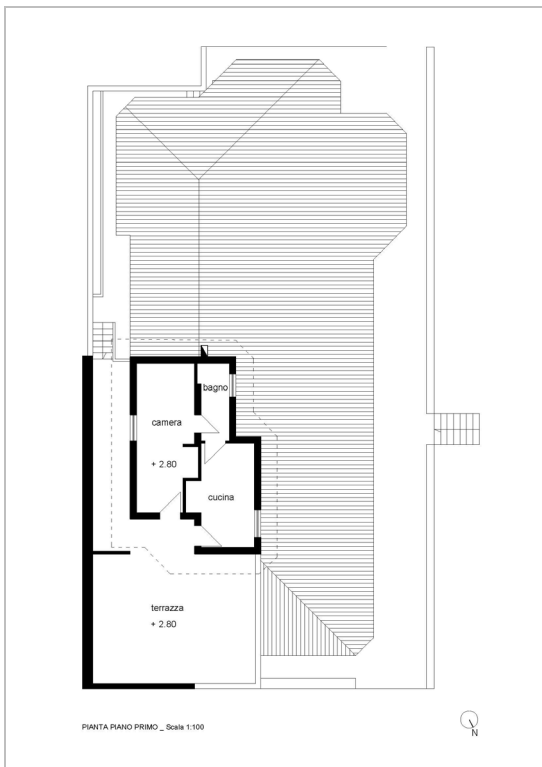
Il carico concentrato rappresentato dalla presenza della piscina amovibile che insiste sul solaio rappresenta un elemento di criticità relativamente ai carichi di esercizio del solaio stesso, non adeguatamente dimensionato per sopportare tale sovraccarico; si registrano pertanto elementi di "sofferenza" dell'apparato strutturale, con conseguente quadro fessurativo tipico della situazione in esame, mentre sulle murature perimetrali non si registrano particolari problematiche derivanti da quanto su esposto.

L'insieme delle problematiche di cui sopra ha spinto i proprietari alla realizzazione, in via precauzionale, di alcune opere provvisorie volte alla messa in sicurezza del fabbricato, con posa in opera un sistema di puntellatura diffuso della porzione di solaio interessato dalle problematiche maggiori; tale sistema è rappresentato dalla presenza di circa 45 puntelli metallici di rinforzo al solaio, distribuiti nella porzione di fabbricato posta alla quota inferiore. Al fine di ripartire meglio il carico e distribuirlo uniformemente sugli elementi di sostegno sono stati posti in opera diffusamente una serie di elementi lignei (travetti o morali) delle dimensioni di cm 12x8 e cm 8x10. Il sistema posto in opera appare ben distribuito e di buona realizzazione, con elementi in discrete condizioni e ben posti in opera.



PLANIMETRIA GENERALE

PIANTA PIANO TERRA/SEMINTERRATO



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

PIANTA SEMINTERRATO

3.3 QUESITO TRE – “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 nell'atto di pignoramento non corrispondono con lo stato dei luoghi poiché lo stato attuale del bene presenta consistenza e superficie differenti, tuttavia consentono l'identificazione del bene. Dal punto di vista della storia catastale dell'autorimessa non sono presenti atti coerenti con l'attuale configurazione. Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato il mancato accatastamento dell'autorimessa e un non corretto inserimento del fabbricato principale nelle mappe catastali. Le mappe catastali corrette, tramite procedimento descritto al Quesito 4, sono allegate alla presente.

3.4 QUESITO QUATTRO – “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”;

L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di ***** al foglio **, mappale ***, cat. A/7, classe 2, Vani 10, R.C. €. 1.962,54, località ***** , piano T-1;

Il bene risulta intestato catastalmente ai sig.ri:

- ***** nato a ***** il **/**/****, C.F. ***** (debitori esecutato) proprietario per 1/6;
- ***** nato a ***** il **/**/****, C.F. ***** (terzo datore d'ipoteca) proprietario per 1/6;
- ***** nata a ***** il **/**/****, C.F. ***** (terzo datore d'ipoteca) proprietaria per 4/6;

In seguito alle verifiche sulle planimetrie catastali rapportate allo stato di fatto e agli Atti presenti nell'Archivio comunale si è riscontrato il mancato accatastamento dell'autorimessa e un non corretto inserimento del fabbricato principale.

Per sistemare queste due criticità è stato necessario presentare un Tipo Mappale per ampliamento e rettifica del fabbricato in mappa. Vista la dimensione dell'ampliamento è stato necessario ricorrere ad un rilievo con appoggio ai punti fiduciali.

Per l'introduzione delle planimetrie tramite procedura DOCFA si è reso necessario, in prima battuta, il frazionamento del fabbricato principale in due subalterni dato che i due piani hanno autonomia funzionale vista la presenza di due cucine. In seguito, per l'autorimessa è stato presentato un DOCFA per accatastamento di unità afferente su area di corte.

La documentazione catastale aggiornata viene trasmessa con l'Allegato "9_Aggiornamento catastale".

3.5 QUESITO CINQUE – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

L'immobile oggetto di pignoramento è individuato nel Piano Urbanistico Vigente del Comune di ***** in Zona F1-7 ***** - INSEDIAMENTI TURISTICI (ART.88).

DEFINIZIONE – Sono le parti del territorio comunale di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale;

2.DESTINAZIONI AMMESSE - Nelle Zone F è ammessa la destinazione d'uso ricettiva, turistico-residenziale di tipo stagionale, come indicato nelle tabelle di dettaglio. Sono ammesse le attività di riqualificazione degli insediamenti esistenti soprattutto in termini di miglioramento della dotazione di servizi complementari al turismo. Sono ammessi altresì esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, escluse quindi le attività di tipo industriali, quelle moleste, inquinanti o insalubri).

3.6 QUESITO SEI – “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”;

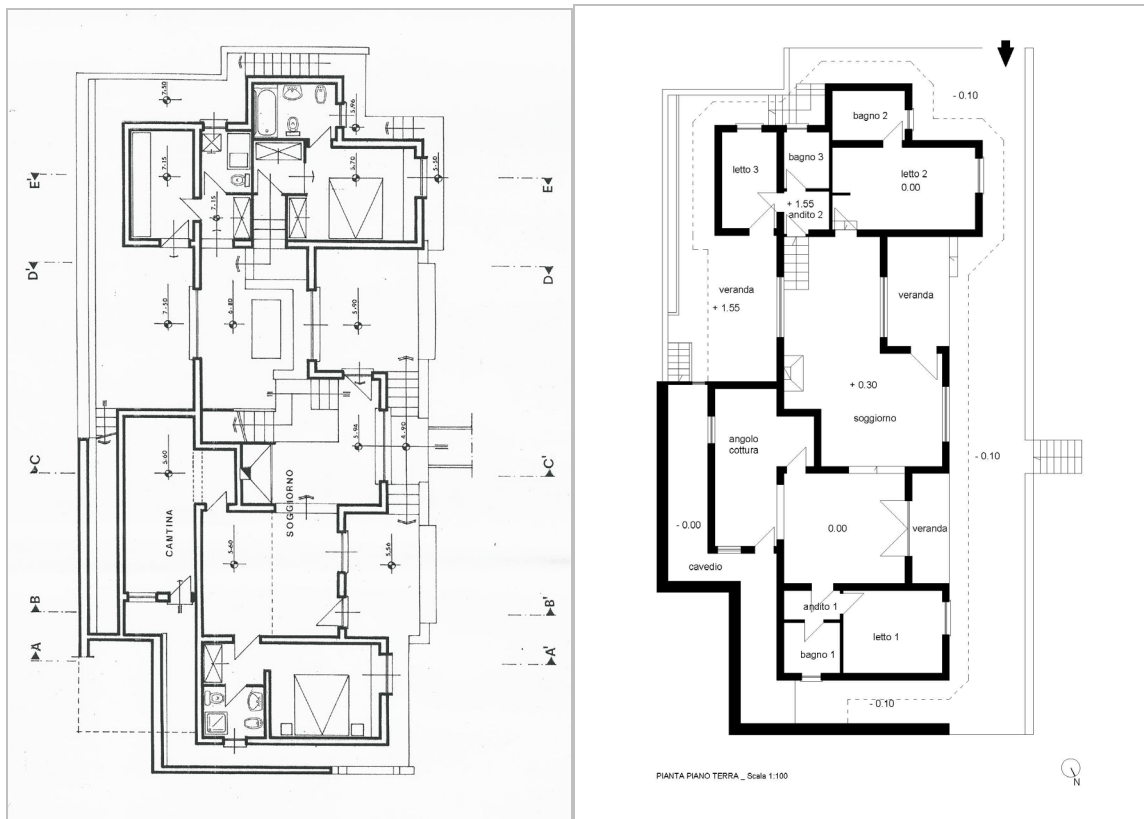
L'immobile in oggetto risulta edificato secondo quanto rilevato presso il Comune di

***** , Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, in forza di:

- Concessione Edilizia N°462 del 21/09/1978 rilasciata al sig. ***** (Abitazione);
- Concessione Edilizia N°1060 del 08/11/1979 in Variante alla C.E. N°462 del 21/09/1978 rilasciata al sig. ***** (Abitazione);
- Licenza di Abitabilità e Usabilità N°462 del 10/06/1983 rilasciata al sig. ***** ***** (Abitazione);
- Concessione Edilizia N°74/93 del 23/11/1994 rilasciata al sig. ***** ***** (Garage);
- Concessione Edilizia N°74/93 del 03/06/1995 in Variante alla C.E. N°74/93 del 23/11/1994 rilasciata al sig. ***** (Garage);

Agli Atti dell'Ufficio Tecnico comunale non sono presenti date di Inizio e Fine dei lavori.

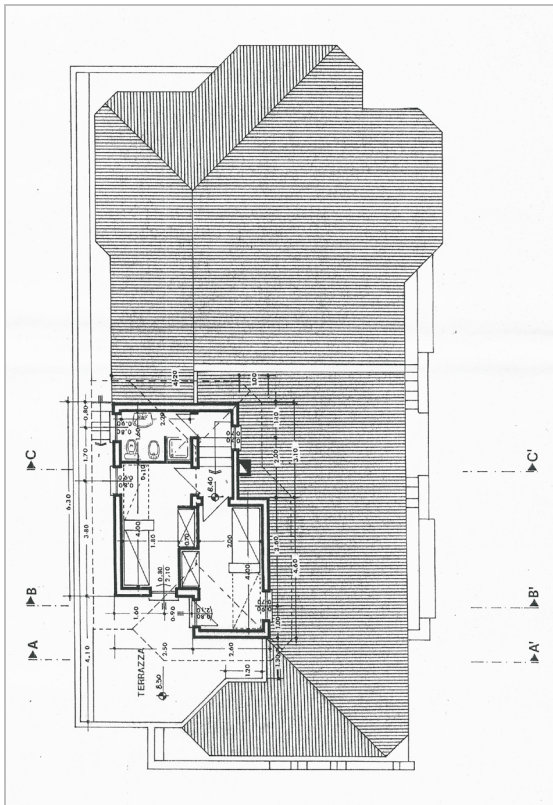
Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che le partizioni interne presentano delle difformità rispetto a quelle di cui all'ultimo stato autorizzato.



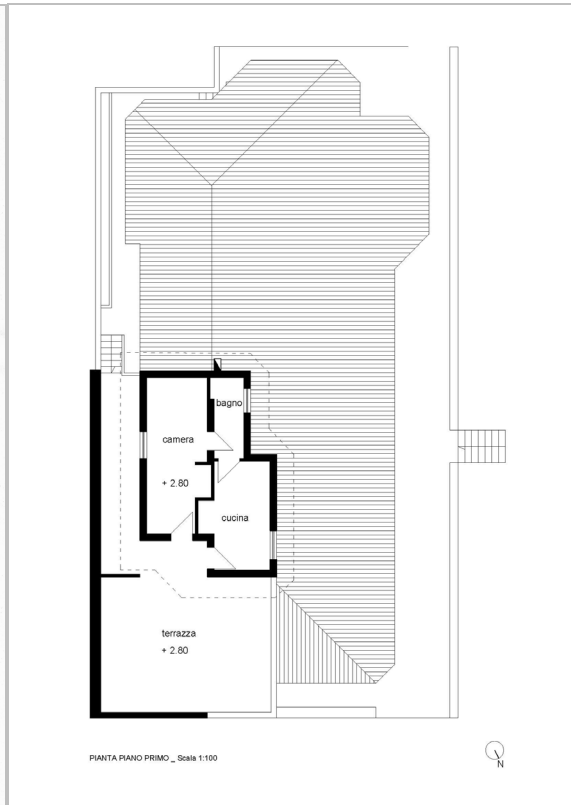
Ultimo stato autorizzato Piano terra

Stato attuale Piano Terra

Concessione Edilizia N°1060 del 08/11/1979
in Variante alla C.E. N°462 del 21/09/1978



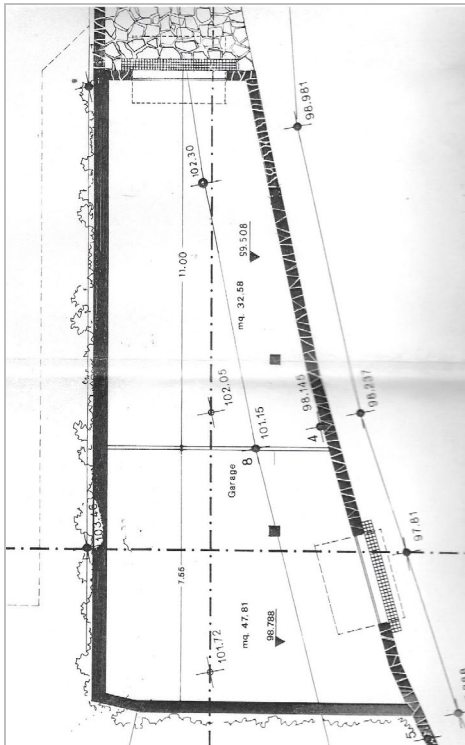
Ultimo stato autorizzato Piano Primo



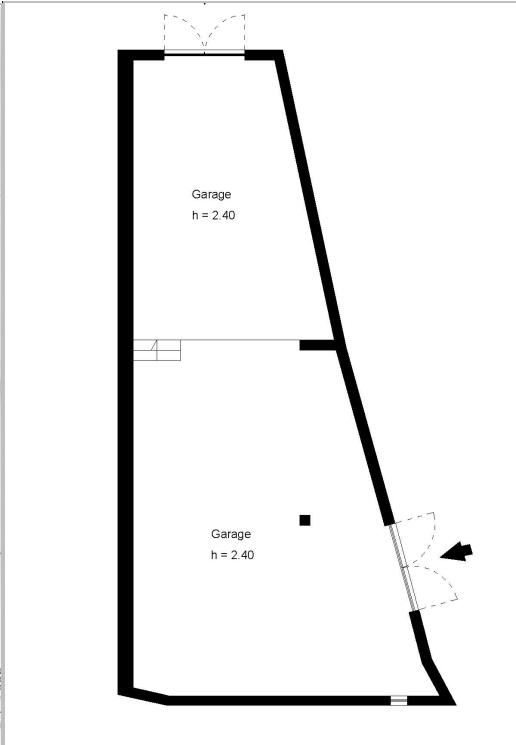
Stato attuale Piano Primo

Concessione Edilizia N°1060 del 08/11/1979

in Variante alla C.E. N°462 del 21/09/1978



Ultimo stato autorizzato Piano garage



Stato attuale Piano garage

Concessione Edilizia N°1060 del 08/11/1979

in Variante alla C.E. N°462 del 21/09/1978

Nello specifico si riscontrano le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato con Concessione Edilizia N°1060 del 08/11/1979 in Variante alla C.E. N°462 del 21/09/1978:

Piano Terra

- piccole difformità in merito alle dimensioni degli ambienti, nel rispetto dell'assetto distributivo generale;
- differenza nell'articolazione altimetrica dei vari ambienti del fabbricato, con elementi di comunicazione verticale (scale) di collegamento tra ambienti realizzati difformemente dal progetto approvato;
- alcune differenze relative alle aperture esterne;
- cambio di destinazione d'uso del locale cantina, che attualmente risulta destinato ad angolo cottura;

Piano Primo:

- difformità in merito alle dimensioni degli ambienti, con differente assetto distributivo generale;
- elemento di comunicazione verticale (scale) interno di collegamento al piano terra non realizzato, e pertanto l'unità immobiliare ha unico accesso indipendente dal piano sottostante di cui è pertinenza;
- difformità in merito alla posizione e dimensione delle aperture esterne;

Piano garage:

- nel rispetto delle dimensioni generali, differente articolazione interna dei due livelli comunicanti che compongono il garage;

Piano copertura:

- lieve differenza nell'articolazione della struttura di copertura;

Sistemazioni esterne, terrazze etc.:

- differente articolazione rispetto al progetto approvato;

Allo stato attuale non risultano pendenti istanze di sanatoria.

È stato operato il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art.36 del d.P.R.6 giugno 2001, n. 380, e risulta che gli abusi sono sanabili con pratica di Accertamento di Conformità.

I costi per la sanatoria, comprensivi di rilievi, pratiche edilizie, sanzioni e bolli, certificazione degli impianti e statico-strutturale, Attestato di Prestazione Energetica, etc., sono stimati in Euro 12.000,00

7. QUESITO SETTE – “verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affiancazione 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 censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene dei debitori pignorato è di proprietà.

8. QUESITO OTTO – “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”;

Allo stato attuale le spese fisse di gestione e manutenzione sono quelle legate alla normale conduzione del bene.

Il bene è situato all'interno del Villaggio "Comunità di *****", che gestisce il sistema del Villaggio stesso, con spese generali di gestione ripartite tra i proprietari delle unità immobiliari.

Le spese fisse legate alla gestione delle parti comuni, costituite da quota per gestione ordinaria e quota per gestione straordinaria, sulla base dei dati reperiti, possono essere ricondotte ad una cifra pari a circa 950,00 Euro/anno.

Relativamente alla situazione generale nei confronti della “Comunità di *****”, allo stato attuale si evidenzia una situazione di morosità (il bene oggetto di pignoramento è identificato all’anagrafe della Comunità ***** con la sigla Lotto H154) pari € 3.361,43 così suddivisa:

- € 450,00 rata ampliamento fognatura richiesta nel 2015, non pagata, ma su indicazioni del CdA non sollecitata;
- € 1.842,01 quote gestione generale per esercizi 2019/2020 e acconto 2020/2021;
- € 1.029,42 quote gestione fognatura per esercizi 2019/2020 e acconto 2020/2021;
- € 40,00 per spese postali (invio richieste quote, convocazione assemblea, ecc).

Non si registrano ulteriori spese straordinarie già deliberate né procedimenti relativi al bene pignorato.

9. QUESITO NOVE – “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”;

Il sottoscritto ha verificato che gli spazi posti al piano primo dell'immobile, difformemente da

quanto regolarmente assentito, risultano allo stato attuale funzionalmente indipendenti rispetto all'unità immobiliare posta al piano terra, a cui sarebbero dovuti essere collegati da una scala interna; tale situazione è stata regolarizzata sotto il profilo catastale, con la creazione di un ulteriore subalterno (Foglio **, Particella ***, sub *).

Allo stesso modo si è verificato che lo spazio garage di pertinenza non era stato regolarmente accatastato, per cui ha provveduto alla sua regolarizzazione (Foglio **, Particella ***, sub *).

Lo scrivente ritiene - alla luce anche della tipologia costruttiva e dell'articolazione spaziale dell'immobile, delle dimensioni dello stesso e della collocazione in un contesto di forte pregio - che, seppur funzionalmente indipendenti dall'unità principale, sia il garage che l'unità posta al piano primo possano considerarsi per loro stessa natura come pertinenze esclusive dell'unità principale, di cui rappresentano un forte valore aggiunto.

Da un lato, infatti, la formazione di più lotti di vendita separati, con conseguente alienazione indipendente, comporterebbe una serie di passaggi e spese di natura generale che inciderebbero fortemente in particolare sul valore dell'unità immobiliare posta al piano primo e sul garage - quali ad esempio le spese per rendere indipendenti gli impianti elettrici, di adduzione idrica e di scarico, oltre a quelle necessarie per il rispetto dei requisiti minimi di isolamento acustico tra unità in aderenza - che penalizzerebbero oltremodo il reale valore degli spazi.

D'altro canto, privare l'unità immobiliare principale - che si configura a tutti gli effetti come una villa indipendente di pregio - di un forte valore aggiunto rappresentato da pertinenze importanti come quelle di cui trattasi, ne comporterebbe un deprezzamento che risulterebbe oltremodo penalizzante per il valore complessivo, in relazione al valore effettivo potenziale di vendita separata delle unità; tale deprezzamento sarebbe inoltre ulteriormente amplificato dalla perdita dello *status* di unità indipendente.

Per le ragioni su esposte, a salvaguardia del reale valore del bene di cui trattasi, il sottoscritto ritiene che si debba procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto.

10. QUESITO DIECI – “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 risulta pignorato per intero. Per completezza di informazioni si segnala che il

garage, in quanto non regolarmente accatastato, non era ricompreso nell'Atto:

- ISCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 713 Registro Generale 5703 Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 11714/7740 del 19/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;

la quale ha sostanzialmente originato la procedura di cui trattasi.

11. QUESITO UNDICI – “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 apponibili 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 attualmente risulta occupato da uno dei debitori pignorati, Sig. ***** che lo occupa come abitazione principale, non è stato reperito alcun contratto o altro atto che ne regoli i rapporti con gli altri debitori pignorati con cui ne condivide la proprietà.

Non essendo stato possibile reperire dati certi circa eventuali canoni di locazione corrisposti ai comproprietari non è possibile esprimere un giudizio di congruità in tal senso.

12. QUESITO DODICI – “ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;

Non esistono provvedimento di assegnazione a beneficio di coniuge separato o ex coniuge.

13. QUESITO TREDICI – “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 apponibili 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 in oggetto:

- Non esistono vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;
- Non esistono Atti di asservimento Urbanistici, o diritti di prelazione;
- Non esistono fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale a

carico del bene;

- L'Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari;
- Esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale, essendo lo stesso inserito all'interno della "Comunità di Costa Paradiso"; per la specifica delle spese di gestione annua e della relativa situazione di morosità si rimanda alla risosta al quesito n 8;
- Da una ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:
 - TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 3346 Registro Generale 4862 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 771 del 23/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - TRASCRIZIONE del 29/05/2017 - Registro Particolare 3033 Registro Generale 4390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2077/2016 del 16/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO
 - ISCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 713 Registro Generale 5703 Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 11714/7740 del 19/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

14. QUESITO QUATTORDICI – “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;”

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale di mercato dell'immobile, per la redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica si è utilizzato il metodo di Stima “SINTETICO-COMPARATIVO AL VALORE DI MERCATO (pluriparametrico)”, che consiste nel comparare l'immobile oggetto di valutazione con quelli simili di prezzo unitario noto, per mezzo di parametri tecnici ed economici (zona, dimensioni, tipologia, stato d'uso, vetustà, etc.); necessita quindi fare una classificazione, formando categorie di fabbricati con caratteristiche simili a quelle dell'edificio in esame, ed assumere dei parametri di comparazione omogenei e comparabili, e laddove necessario assegnare dei punti di merito al fine di poter ragguagliare i valori. Si deve procedere pertanto all'effettuazione dell'indagine di mercato sugli immobili

similari a quello oggetto di stima, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e conservazione, al fine di assegnare un valore unitario da poter applicare all'immobile oggetto di stima.

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto pertanto all'effettuazione dell'indagine nel cosiddetto Mercato Elementare Omogeneo, ovvero il mercato di riferimento dove, per caratteristiche e peculiarità, può essere ricompreso il bene oggetto di stima, utilizzando per la definizione del valore il parametro Euro/mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50 di spessore per le pareti perimetrali), con l'opportuna riparametrazione delle superfici scoperte o coperte di pertinenza.

Le fonti dalle quali attingeremo per l'individuazione dei valori e parametri necessari per la stima sono:

- 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) Mercato-immobiliare.info (sito internet che monitora il mercato immobiliare in Italia, riportando le quotazioni immobiliari a livello di regione, provincia, città e singolo quartiere o zona per tutte le tipologie d'immobile);
- 3) Rilevazione dei dati da vari operatori immobiliari, attraverso la rilevazione degli immobili compravenduti nell'area d'interesse ed in quelle limitrofe e relativa ad immobili simili o assimilabili nella zona e/o nelle zone limitrofe, sia per le caratteristiche costruttive (dimensioni, esposizione, panoramicità, servizi, pregio, etc.) che per l'anno di riferimento.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 1° semestre 2019, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito per la stima:

N Ordine	Tipologia	Comune	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/mq)	
				min	max
1	Abitazioni civili	*****	Suburbana/**** *****	€ 1.800,00	€ 2.700,00
2	Ville e Villini	*****		€ 3.100,00	€ 4.400,00

Relativamente al bene di cui trattasi appare ragionevole mediare un costo di riferimento pari a 4.100 €/mq

Dal Mercato-immobiliare.info, sono stati rilevati dei dati che si discostano in maniera

significativa da quelli relativi al bene in esame, e non vengono pertanto valutati attendibili in relazione alle specificità dell'immobile da stimare.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito per la stima:

N Ordine	Tipologia	Comune	Zona	Valore di Vendita	mq	Valore medio (Euro/mq)
1	Villa Indipendente	*****	*****	€ 1.100.000,00	280	€ 3.928,57
2	Villa Indipendente	*****	*****	€ 395.000,00	113	€ 3.495,58
3	Villa Indipendente	*****	*****	€ 950.000,00	350	€ 2.714,29
4	Villa Indipendente	*****	*****	€ 650.000,00	176	€ 3.693,18
5	Villa Indipendente	*****	*****	€ 650.000,00	179	€ 3.631,28
6	Villa Indipendente	*****	*****	€ 800.000,00	241	€ 3.319,50
7	Villa Indipendente	*****	*****	€ 750.000,00	145	€ 5.172,41
8	Villa Indipendente	*****	*****	€ 630.000,00	156	€ 4.038,46
9	Villa Indipendente	*****	*****	€ 699.000,00	250	€ 2.796,00
10	Villa Indipendente	*****	*****	€ 595.000,00	140	€ 4.250,00
VALORE MEDIO DI MERCATO						€ 3.703,93

Il criterio di stima utilizzato è quello della Stima Sintetico-Comparativa, in quanto si ritiene buono il rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, non emergono delle differenze significative tra i dati riportati dall'OMI ed i dati scaturiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; si assumerà pertanto come valore di riferimento il valore medio. Il valore medio rilevato arrotondato è pari a €/mq $(4.100,00 + 3.700,00)/2 = €/mq 3.900,00$; che si assumerà pertanto come valore medio al mq del bene oggetto di stima.

Tale valore mediato, non può essere assunto direttamente, ma va rivalutato in funzione della vetustà ed obsolescenza dell'immobile stesso, dall'anno di costruzione ad oggi, valutato anche sulle reali condizioni relative allo stato di manutenzione del bene.

Riscontrato quanto sopra, e considerato che dai documenti verificati si può desumere la data di realizzazione dell'immobile - riferibile sulla base della Variante n Corso d'Opera del 1979 all'anno 1980 - viste anche le condizioni generali del fabbricato, appare corretto, anche alla luce delle reali condizioni dell'immobile, certamente oggetto di interventi di manutenzione effettuati nel corso degli anni - con ragionevole approssimazione - mediare un coefficiente riduttivo pari a 0,80 ai fini della valutazione di vetustà ed obsolescenza dell'immobile; quindi il valore di mercato

che assumeremo per la stima sarà il seguente:

$$\text{€/mq } 3.900,00 \times 0,80 = \text{€ } 3.120,00$$

Quindi avremo:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

dove:

V_{ml}: valore immobile

V_u: valore unitario immobile

S_c: superficie commerciale, la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 327,81, composta da:

- superficie abitazione principale mq 144,20;
- superficie pertinenza piano primo mq 32,40;
- 50% della superficie box/garage mq 138,00* 50%= mq 69,00;
- 15% della superficie dei cavedi e locali tecnici mq 29,50* 15%= mq 4,43;
- 80% della superficie delle verande e assimilabili mq 14,35* 80%= mq 11,48;
- il 35% delle superfici a terrazza o assimilabili fino a mq 25, poi si considera il 10% quindi: (25*35%)+(241-25)*10%= mq 30,35;
- il 10% delle superfici a giardino o assimilabili fino a mq 25, poi, alla luce delle peculiarità del sito di riferimento, si considera il 5% quindi: (25*10%)+(694-25)*5%= mq 35,95

Avremo quindi:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

$$V_{ml} = \text{€ } 3.120,00 \times \text{mq } 327,81 =$$

$$V_{ml} = \text{€ } 1.022.751,60 \text{ arrotondato a € } 1.022.700,00$$

CONSIDERAZIONI E COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Relativamente all'unità immobiliare, bisogna specificare che il valore indicato dovrà essere diminuito dell'importo necessario per regolarizzare la stessa, in quanto, come precedentemente evidenziato, l'immobile risulta parzialmente difforme rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, e dovrà pertanto essere regolarizzato; l'immobile è inoltre privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Le considerazioni effettuate e gli approfondimenti normativi evidenziano che tali difformità sono sanabili, con presentazione di una pratica edilizia in "accertamento di conformità", da presentare allo sportello SUAPE del Comune di *****. A seguito della sanatoria sarà necessario acquisire l'agibilità dell'immobile per la nuova configurazione, comprensiva della certificazione impianti, certificazione statico-strutturale e Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio.

Ai fini della stima pertanto, il valore sopra indicato, deve essere diminuito delle somme necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (*comprendenti rilievi, progettazione e prestazioni professionali di natura tecnica, sanzioni e bolli, certificazione degli impianti e statico-strutturale, Attestato di Prestazione Energetica, etc.*), che si stimano in circa € 12.000,00.

CONSIDERAZIONI E COSTI OPERE URGENTI

Il garage, posto al piano strada della via ***** con n. 2 accessi dalla stessa via, presenta importanti problematiche sotto il profilo statico-strutturale, sulle quali è necessario intervenire al fine di rendere agibile e funzionale il bene di cui trattasi; il locale è costituito da un edificio a pianta quadrangolare irregolare ascrivibile ad un trapezio, di dimensioni interne in pianta pari a m 4,20 nel lato minore, m 9,05 cm nel lato maggiore e lunghezza pari a circa 18.90 m. Lo stesso è caratterizzato da due livelli interni collegati da una scala costituita da n. 3 alzate di circa cm 16, per un totale di cm 48 circa. L'altezza interna è pari per entrambi i vani a 240 cm. La copertura del corpo di fabbrica è piana, e l'estradosso è utilizzato come terrazza, in uso al fabbricato principale di cui è pertinenza.

Le murature perimetrali sono in blocchi di cls cm 30 con rivestimento in pietra granitica per un spessore di cm 10 circa, mentre il solaio di copertura è in latero-cemento con travetti tralicciati e pignatte laterizie con soprastante caldana in cls, di spessore complessivo presunto di 20+4 cm, ordito secondo la dimensione minore di campata. Il piano estradossale è pavimentato con mattonelle in cotto, con presenza di massetto di altezza presunta 6/8 cm e strati impermeabilizzante in guaina bituminosa. Sul piano estradossale si registra la presenza di una piscina amovibile in tela e metallo in uso ai proprietari, di dimensioni pari a circa m 5,00 x 9,00 x 0,95h, che allo stato attuale risulta piena d'acqua per circa il 90% del proprio volume.

Il piano interno posto ad un livello superiore, di dimensioni pari a pari a m 4,20 nel lato minore, m 5,90cm nel lato maggiore e lunghezza pari a circa 8,30 m è accessibile e, seppur sono evidenti tracce di infiltrazioni di acque meteoriche, non presenta allo stato attuale particolari problematiche.

Lo stesso non può dirsi per il livello interno più basso del fabbricato, di dimensioni pari a circa m 6,00 nel lato minore, m 9,05 nel lato maggiore e lunghezza pari a circa 10,60 m, dove sono evidenti tracce di copiose infiltrazioni di acque di provenienza meteorica provenienti dalla copertura piana del locale garage che hanno parzialmente compromesso la funzionalità statica del solaio di copertura.

Allo stato attuale il locale di cui trattasi risulta non utilizzato, per stessa dichiarazione dei proprietari e come si è effettivamente evinto nel corso del sopralluogo.

Sulle scorta documentale a disposizione e dalle risultanze di un approfondito esame visivo si può affermare quanto segue:

- appare evidente che il manto impermeabile a protezione della copertura piana risulta fortemente danneggiato e non più consono alla funzione assegnatagli;
- le infiltrazioni di acque meteoriche hanno creato una serie di problematiche nella struttura del solaio di copertura, con rigonfiamento dei ferri di armatura dei travetti, distacchi di intonaco e fenomeni di sfondellamento all'intradosso, in particolare nella porzione di fabbricato posta alla quota inferiore;
- il carico concentrato rappresentato dalla presenza delle piscina amovibile che insiste sul solaio rappresenta un elemento di criticità relativamente ai carichi di esercizio del solaio stesso, non adeguatamente dimensionato per sopportare tale sovraccarico;
- si registrano pertanto elementi di "sofferenza" dell'apparato strutturale, con conseguente quadro fessurativo tipico della situazione in esame;
- sulle murature perimetrali non si registrano particolari problematiche derivanti da quanto su esposto.

L'insieme delle problematiche di cui sopra ha spinto i proprietari alla realizzazione, in via precauzionale, di alcune opere provvisorie volte alla messa in sicurezza del fabbricato, con posa in opera un sistema di puntellatura diffuso della porzione di solaio interessato dalle problematiche maggiori; tale sistema è rappresentato dalla presenza di circa 45 puntelli metallici di rinforzo al solaio, distribuiti nella porzione di fabbricato posto alla quota inferiore. Al fine di ripartire meglio il carico e distribuirlo uniformemente sugli elementi di sostegno sono stati posti in opera diffusamente una serie di elementi lignei (travetti o morali) delle dimensioni di cm 12x8 e cm 8x10. Il sistema posto in opera appare ben distribuito e di buona realizzazione, con elementi in discrete condizioni e ben posti in opera.

Al fine di garantire un recupero completo del locale di cui trattasi si rende necessario procedere con le seguenti lavorazioni:

- rimozione pavimentazione e relativo massetto all'estradosso del solaio;
- ripristino dello strato di impermeabilizzazione con guaina bituminosa doppio strato;
- ripristino del massetto;
- posa in opera di nuova pavimentazione con caratteristiche analoghe all'esistente;
- rimozione "per stralci" delle opere di messa in sicurezza all'interno del locale;
- realizzazione di rinforzi strutturali puntuali all'intradosso, quali posa in opera di travi rompitratta metalliche;
- intervento di accurata rimozione all'intradosso delle porzioni di intonaco ammalorate e delle porzioni laterizie in distacco;

- trattamento dei ferri ammalorati con pulizia, integrazione delle parti mancanti, trattamento protettivo passivante;
- ripristino della continuità strutturale all'intradosso con reintegro delle parti crollate o rimosse;
- realizzazione di un intonaco antisfondellamento con malta strutturale rinforzata armata con rete e successiva rasatura di finitura;
- ripristino e reintegro degli intonaci degradati;
- Trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Sulla base del Prezziario Regionale RAS vigente (anno 2019) e da considerazioni legate al mercato elementare omogeneo di riferimento, le attività su esposte possono essere stimate in una cifra pari a circa 35.000,00 Euro.

VALORE DEL BENE

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$V_m = V_{ml} - SR$$

$$V_m = € (1.022.700,00) - (12.000,00 - 35.000,00) = € 975.700,00$$

pertanto il valore di cui sopra può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

La valutazione sopra espressa pari a **€ 975.700,00 (novecentosettantacinquemilasettecento/00)** alla data della stima, può risultare comunque suscettibile di mutazione del 5% in più o meno in virtù dell'andamento delle vendite e degli acquisti e/o nelle trattative del libero mercato.

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento ulteriore dovesse necessitare.

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

1. Planimetria del bene;
2. Verifiche catastali;
3. Concessioni e licenze edilizie;

4. Titolo legittimante la detenzione;
5. Verbale di sopralluogo immobile;
6. Schema riepilogo superfici;
7. Documentazione fotografica;
8. Copia comunicazioni e ricevute.
9. Aggiornamento catastale
10. Iscrizioni e trascrizioni

Il C.T.U.
Arch. Mauro Guadagnoli



MAURO
GUADAGNOLI
ARCHITETTO

ORDINE ARCHITETTI - CONSERVATORI
PROVINCIA DI SASSARI - SEZIONE A - N. 568

Tempio Pausania li, 04/08/2021