

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA D'UFFICIO

Procedura N° 44/2018 R.G.E. - G.E. dott. Sergio F. Pastorino -presso il Tribunale di Tempio Pausania promossa da Intesa San Paolo S.p.A. contro XXXXX

RINVIO (03/01/2023)

Al sottoscritto arch. Roberto Fresi, con studio in Luras, via Tempio, n. 3, nominato in qualità d'Esperto nell'udienza del 22/01/2020, il Giudice Delegato gli ha posto i quesiti elencati nel verbale d'udienza ed ha prestato giuramento.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Risposta al quesito n. 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;”

La documentazione allegata in atti, di cui all’art. 567 co.2 c.p.c., è completa.

Sono stati acquisiti dal CTU:

- visura unità immobiliare Comune di Arzachena Foglio 41, part. 665 sub 6 – All. B₄;
- estratto di mappa Catasto terreni, Comune di Arzachena Foglio 41, part. 665 – All. B₈–
- elenco subalterni delle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati, Comune di Arzachena Foglio 41, part. 665 – All. B₆ –
- elaborato planimetrico, Comune di Arzachena Foglio 41, part. 665 –All. B₅–
- planimetria catastale dell’unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati, Comune di Arzachena Foglio 41, part. 665 sub 6– All. B₇–.
- Elenco Formalità –All. C_{1,2,3}–.

1.1 Provenienza

Dalla certificazione in atti risulta quanto di seguito riportato.

Il Sig. XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXX, con atto di compravendita in data XXXXXXXX a rogito del notaio Musitelli, rep. XXXXXXX, trascritto a Tempio Pausania il giorno

XXXXXXXX, ai numeri 12297/7486 del registro generale e particolare, ha acquisito la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Arzachena, censito al Foglio 41, part. 665 sub 6.

1.2. Iscrizioni e trascrizioni contro

- ipoteca volontaria iscritta in data 11 ottobre 2007 alla casella n. 12298 articolo n. 2339;
- verbale pignoramento immobili trascritto in data 02 marzo 2018 alla casella n. 1716 articolo n. 1211
- decreto di sequestro conservativo, trascritto in data 08 marzo 2018 alla casella n. 1953 articolo n. 1412,
- atto giudiziario del 01 marzo 2018 Rep. 1711, a favore della XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il giorno XXXXXXXX;
- ipoteca giudiziale sentenza di condanna iscritta in data 26 aprile 2019 alla casella n. 3925 articolo n. 551, sentenza di condanna.

2. Risposta al quesito n. 2

“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, rd 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'inizio delle operazioni peritali venne comunicato alle parti con posta certificata in data 31/01/2020 all'avv. XXXXXXXX per la parte procedente e all'esecutato per R.R. –All. A₁–.

Alle operazioni peritali fissate per il giorno 21/02/2020 nessuno si presentò.

Con raccomandata in data 16/02/2022 si comunicarono le operazioni peritali per il giorno 22/04/2022.

Le operazioni peritali furono effettuate in data 22/04/2022, alla presenza, oltre al sottoscritto, dell'incaricato dell'IVG Sig. XXXXXXXX e del Sig. XXXXXXXX, – All. A₂–.

Oggetto di pignoramento immobiliare è un immobile nel Comune di Arzachena, via Luigi Fois, Foglio 41, part. 665 sub 6.

Per quanto potuto vedere il giorno del sopralluogo l'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- **Strutture portanti verticali:** muratura continua presumibilmente in parte in conci lapidei ed in parte in blocchi di cls;
- **Solaio di copertura:** presumibilmente in travi di ferro e tavelle laterizie annegate nel cls;

- **Tramezzi interni:** in parte realizzati in mattoni laterizi forati ed in blocchi lapidei o di cls di vario spessore;
- **Intonaci esterni:** tutte le superfici esterne risultano intonacate e parzialmente tinteggiate;
- **Intonaci interni:** tutte le superfici interne risultano intonacate e tinteggiate;
- **Infissi esterni:** realizzati in PVC con persiane dello stesso materiale; portone d'ingresso in legno;
- **Porte interne:** in legno di tipo tamburate.

L'immobile ricade in zona centrale, il paese è dotato del servizio di trasporto urbano. Le distanze dai servizi essenziali possono essere approssimativamente riepilogate come di seguito:

- 2 Km dalla farmacia
- 1 Km dal centro commerciale dei prodotti di prima necessità
- 45 Km dal porto di Olbia
- 46 Km dall'aeroporto di Olbia Costa Smeralda

2.1 Unità abitativa, ubicata al piano terra di una palazzina, in comune di Arzachena via Luigi Fois, angolo via Umberto I, è distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 41, part. 665 sub 6 –All. B4-B7–.

2.1.1 Caratteristiche intrinseche

L'unità residenziale oggetto di stima fa parte di una palazzina con più unità, ed è disposta al piano terra (All.B₈-E₁) e si accede da via Fois e dal cortile attraverso una scala realizzata a fianco del poggiolo. Internamente è suddivisa al piano terra nel seguente modo: soggiorno – pranzo, 2 camere da letto, 1 bagno, disimpegno, veranda coperta, balcone e giardino; al piano seminterrato e presente la cantina.

Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane. Gli infissi interni, sono in legno. Gli impianti elettrico e idrico sanitario sono sotto traccia; durante le operazioni peritali non si è potuto verificare la funzionalità degli stessi e di conseguenza la conformità impiantistica. È presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio.

Superficie calpestabile

<i>Vano</i>	<i>Unità m.</i>	<i>Superficie</i>
pranzo	mq	13,05
Cucina	mq	9,39
letto	mq	16,12
letto	mq	16,36
letto	mq	12,52
bagno	mq	8,19
Disimpegno	mq	17,31
<i>Sup. calpestabile coperta</i>	<i>mq</i>	<i>92,94</i>

Confini: Confina con il sub 9 e il sub 8 BCNC.

Dati catastali attuali: Nel catasto Fabbricati del comune di Arzachena l'unità immobiliare è distinta al foglio 41 mappali 665 sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 153 mq, rendita € 856,03 – All. B₄ –; intestata a XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Millesimi parti comuni: per l'immobile secondo gli accertamenti eseguiti non risulta essere stato costituito in Condominio.

3. Risposta al quesito n. 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 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 indicati nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto in data 02 marzo 2018 Registro Generale n. 1716 Registro Particolare n. 1211, individuano correttamente l'immobile con i dati catastali.

4. Risposta al quesito n. 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;”

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto ma non corrisponde allo stato regolarmente autorizzato, in quanto sono evidenti lievi difformità interne.

5. Risposta al quesito n. 5

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Gli immobili oggetto di stima insistono in un fabbricato inserito in Zona A del P di F vigente del Comune di Arzachena ed ha destinazione residenziale.

6. Risposta al quesito n. 6

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

A seguito di accertamento presso l’Ufficio Tecnico del Comune Arzachena risulta che l’immobile è stato costruito ante 1967.

In data 19/11/1965 fu approvato un progetto di ampliamento e modifiche a nome di xxxxxxxx – All. D₁–

Dal confronto tra planimetria catastale, stato di fatto e progetto approvato risulta che è stato ampliato il bagno oltre a quanto già specificato.

Per la conformità urbanistica è necessario presentare al Comune una pratica edilizia in accertamento di conformità. Il costo presunto è di € 5.000,00.

7. Risposta al quesito n. 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;”

Per quanto potuto accertare dallo scrivente non vi sono gravami.

8. Risposta al quesito n. 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;

L’immobile non è soggetto a spese condominiali in quanto per quanto potuto accertare non sono previste spese per manutenzione straordinaria.

9. Risposta al quesito n. 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;

Il bene pignorato è da vendere in un unico lotto.

10. Risposta al quesito n. 10

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

Il bene pignorato è da vendere in un unico lotto così come individuato catastalmente e di seguito specificato al punto 15.

11. Risposta al quesito n. 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;”

Il bene pignorato il giorno del sopralluogo era occupato dal Sig. XXXXXXXX.

Risposta al quesito n. 12

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

Il bene pignorato è di proprietà XXXXXXXX per la quota della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

12. Risposta al quesito n. 13

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

Per quanto a conoscenza del sottoscritto non vi sono vincoli riconducibili al quesito.

13. Risposta al quesito n. 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.”

14.1 Criterio di stima

L’ immobile è stato valutato per via sintetica con il metodo del confronto sulla base dei prezzi correnti nella zona, rapportandoli congruamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, con particolare riferimento alla tipologia costruttiva, alla qualità dei materiali, degli impianti e allo stato di conservazione e manutenzione del manufatto.

Nella scala dei valori presi a riferimento sono state considerate: le conoscenze dirette del mercato, le informazioni assunte da operatori immobiliari e i prezzi pubblicati dall’Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari. I prezzi di riferimento, oltre ad essere mediati sono stati rapportati al principio “dell’ordinarietà” tenendo nella dovuta considerazione la specificità della vendita –Asta giudiziaria– e il momento contingente del mercato immobiliare nella località.

Adottando le opportune e necessarie correzioni rispetto ai prezzi medi ricavati si sono stimati i valori unitari di mercato per mq di superficie commerciale in € 1.400,00/mq di superficie commerciale.

14.2 Superficie commerciale

La superficie commerciale dell’unità immobiliare è determinata dalla superficie coperta più la superficie ragguagliata calcolata con i coefficienti di omogeneizzazione di cui al DPR 138/98 come interpretati nel manuale Banca dati valutazione immobiliare OMI edito dall’Agenzia delle Entrate.

14.2.1 Unità distinta al Foglio 41, particella 665 sub 6

La superficie commerciale dell’unità immobiliare distinta al foglio 41, particella 665 sub 6, è conteggiata nella seguente tabella considerando la superficie coperta e la veranda computata al 30%.

<i>Superficie</i>	<i>Sup. effettiva mq</i>	<i>coeff.di ponderazione %</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
Coperta	124,6	100	124,6
cortile	90	10	9,00
Cantina	21,6	60	12,96
Veranda	5,45	40	2,18
Totale			148,74

14.2.2 Valore di mercato stimato

Moltiplicando la superficie commerciale, determinata al punto 14.2.1, di **148,74** mq *1.400,00 €/mq si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a** (€ 208.236,00 da cui vanno detratti € 5.000,00 per quanto detto al punto 6) **€ 203.000,00 (duecento tre mila euro)**

15. Formazione dei lotti

15.1. LOTTO UNICO

Unità residenziale, sita in Comune di Arzachena distinta al foglio 41 mappali 665 sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 86 mq, rendita € 627,50, disposta al piano terra e interrato, con ingresso autonomo dal cortile. Internamente è suddivisa in: cucina, pranzo, 3 camere da letto, 1 bagno, disimpegno, balcone, cantina e cortile per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni. Detratte le spese di cui al punto 6 (208.000,00-5.000,00)

VALORE DI STIMA € 203.000,00 (duecento tre mila euro).

Luras, 15/09/2022

Il Tecnico Estimatore

Arch. Roberto Fresi

Allegati:

Allegati A - Comunicazioni e Verbali

- A₁ – Comunicazione inizio operazioni peritali e ricev. raccomand.
- A₂ – Comunicazione sopralluogo
- A₃ – Verbale sopralluogo

Allegati B - Inquadramento Territoriale e documentazione catastale

- B₁ – Inquadramento Territoriale
- B₂ – Inquadramento urbano
- B₃ – Inquadramento di dettaglio
- B₄ – Visura Arzachena Fg 41 p. 665 sub 6
- B₅ – Elaborato planimetrico
- B₆ – Elenco BCNC
- B₇ – Planimetria Catasto Fabbricati, Foglio 41, part. 665 sub 6
- B₈ – Estratto di mappa

Allegati C - Provenienza

- C₁ – Elenco Formalità
- C₂ – Nota di trascrizione a Favore di XXXXXXXXX
- C₃ – Nota di iscrizione

Allegati D - Conformità urbanistica

- D₁ – Progetto autorizzato

Allegati E – Consistenza

- E₁ – Piante schematiche elaborate dal CTU
- E₂ – Piante di raffronto stato attuale e autorizzato

Allegati F – Documentazione fotografica