

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano

Procedura n. 48/2022 R. Es.

Promotore:



Debitore:



RELAZIONE PERITALE

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Paola Bussu / Dott. Andrea Bonetti

Macomer, 08/02/2023

Il CTU:

Ingegnere Stefano Castori

1. PREMESSE

Il sottoscritto **Ingegnere Stefano Castori**, con studio in Macomer (NU), Via L. Da Vinci n. 99A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A836, assicurato con la compagnia LLOYD'S, polizza n. A122C653169-LB, con scadenza in data 16/08/2023, a seguito di nomina in data 17/11/2022 accettata in data 26/11/2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Terralba (OR) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

L'unità immobiliare staggita nella presente procedura è una, ad uso residenziale, casa singola. Trattasi dunque di lotto unico, come segue:

Lotto:	Lotto Unico 1 (RESIDENZIALE)
Comune:	TERRALBA (OR)
Dati catastali:	Fg. 7, num. 1438, sub. 1
Indirizzo:	Via Tharros n° 13 – Piani Terra e Primo

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL CTU

1) a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

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 indicato 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) proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il

fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, 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 c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) 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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della

stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

13) nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

LOTTO 1 (UNICO)

3 - RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1)

a) Lo scrivente ha inviato, preliminarmente all'attività peritale, con Raccomandata N. 15325087515-2 del 14/12/2022, l'informativa per il debitore, predisposta dal competente Ufficio, ai debitori. Vedasi documentazione in allegati A.

b) La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cpc è da considerarsi completa, in quanto presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha altresì acquisito sia visura catastale che planimetrica dell'immobile pignorato.

c) Di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, come in allegati E:

1. ISCRIZIONE del 19/01/2011 - Registro Particolare 28 Registro Generale 257. Pubblico ufficiale MULAS PELLERANO EDOARDO, Repertorio 19601/7595 del 18/01/2011. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

2. TRASCRIZIONE del 14/10/2022 - Registro Particolare 4848 Registro Generale 5993. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ORISTANO, Repertorio 545 del 21/07/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

d) In allegati C, la planimetria catastale del bene oggetto di procedura esecutiva, nonché estratto di mappa centrato sul terreno di sedime del fabbricato, la relativa visura catastale storica ed ulteriore documentazione ipocatastale.

e) Si riportano di seguito gli estremi (nonché, in allegati D, copie integrali), dell'atto di provenienza ultraventennale e dell'atto di acquisto in favore degli esecutati:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di donazione a rogito Notaio Alfonso Venturi di Terralba in data 8 agosto 1978, repertorio 194, raccolta 68, registrato a Oristano in data 28 agosto 1978 al n. 2368, vol. 263 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 28 agosto 1978 al n. 2941/2499 (allegato D.1)

f) Lo scrivente ha proceduto con l'acquisizione dei certificati di stato civile, matrimonio e storico di residenza degli esecutati, riportati in Allegati E.

QUESITO 2)

Le operazioni peritali, convocate con Raccomandata N. 15325087515-2 del 14/12/2022 per quanto attiene alla parte eseguita e a mezzo pec in data 15/12/2022 per quanto attiene al creditore procedente, sono state regolarmente condotte in data 28/12/2022 alle ore 10:30 e seguenti, come da Allegato A2. In allegato, altresì, le planimetrie catastali del bene staggito (Allegato C3), la visura catastale storica (Allegato C2) nonché la concessione edilizia n. 98/1985, la successiva variante in corso d'opera del 16/07/1987 e la pratica di abitabilità con relativa autorizzazione n. 31/2010 (Allegati B, completi di tutti gli elaborati a corredo). In Allegati F la documentazione fotografica dello stato attuale.

IN ALLEGATO GRAFICO E.6, REDATTO DALLO SCRIVENTE CTU, VIENE RIPORTATO IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI, L'INSERIMENTO URBANISTICO, LO SCHEMA A BLOCCHI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI E

APPOSITE SOVRAPPOSIZIONI GRAFICHE TRA LO STATO RILEVATO E LE SITUAZIONI EDILIZIA / CATASTALE PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITA'. A QUESTO ELABORATO, NONCHE' AGLI ULTERIORI ALLEGATI IN GENERALE ED ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IN PARTICOLARE, SI RIMANDA PER LA LETTURA INTEGRATA DELLA PRESENTE RELAZIONE E PER IL REPERIMENTO DI OGNI ALTRA INFORMAZIONE UTILE PER LA CONOSCENZA DEI LUOGHI STAGGITI.

Descrizione dell'immobile e confini:

Villino sito in Comune di Terralba (OR), VIA THARROS n. 13, piano T-1, censito al foglio 7, particella 1438 sub. 1, cat. A/2, rendita € 716,58.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia (lotto nr. 1 - unico) è un villino unifamiliare che si sviluppa su tre livelli (terra, primo e secondo/mansarda). E' censita al N.C.E.U. Foglio 7 Mappale 1438 Subalterni 1 e 2: il sub. 1, oggetto di pignoramento, è costituito dai piani terra e primo (incluse aree esterne / tettoie) mentre il sub. 2 è il piano secondo, non oggetto di pignoramento, accatastato come F/3 (unità in corso di costruzione): quest'ultimo ha accesso esclusivamente mediante il blocco scala esterno, in cls.

Il subalterno 1 (piani terra e primo) ha invece accesso esterno sia dal medesimo e predetto blocco scala (per quanto attiene al primo piano), sia dalla porta carraia (nonché da due portefinestre) al piano terra. E' altresì interconnesso internamente mediante scalinata ubicata in posizione baricentrica, ragion per cui costituisce un'unica unità immobiliare, benché il piano terra sia destinato a cantina/garage ed il primo ad abitazione.

E' collocata in zona B (sottozona B3) del vigente strumento urbanistico. E' adibita a civile abitazione e si trova in via Tharros con accessi pedonali e carrabili dai numeri civici 11 (strada di servitù), 13 (accesso pedonale) e 15 (accesso carrabile).

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene sul versante sudest. Il fabbricato è edificato al centro di un giardino di pertinenza esclusiva e del mappale 1438 del foglio 7, entro un lotto di complessivi mq 506, inclusa la servitù di passaggio di mq 61, larga tre metri e collocata sul confine sudovest del lotto stesso. Detta servitù vede come fondo servente quello su cui giace il fabbricato oggetto di pignoramento, a favore di ulteriori due fondi, dominanti, non interessati dalla procedura esecutiva: per questi motivi, la superficie della servitù è stata divisa, ai fini dei calcoli dei metri quadri commerciali, in tre parti.

L'unità immobiliare è esposta a nordovest, nordest, sudest e sudovest. Il mappale 1438 del catasto terreni confina: a nordest con il mappale censito, sempre in catasto terreni, con il numero 240, a nordovest con il mappale 5524, a sudovest ed oltre la citata servitù con i mappali 1525 e 5658. Infine a sudest con la via Tharros. Nel giardino è collocata una tettoia di mq 11,90.

La struttura è del tipo a muratura portante in blocchi di cls al piano terra e pomice al primo piano, solai laterocementizi 16+4 e copertura a falde inclinate con soprastante manto di tegole laterizie. La pianta è di forma sostanzialmente rettangolare e le tramezzature sono del tipo in mattoni laterizi forati (spessore complessivo cm 10).

Dalla via Tharros si accede, tramite un varco pedonale (civico 13) ed uno carrabile (civico 15), all'area cortilizia di pertinenza esclusiva dell'immobile staggito, perimetrata da muratura di confine in blocchi di cls con, in alcuni tratti, sovrastante rete metallica. I due accessi sono privi di cancello, presente invece in corrispondenza dell'accesso alla servitù di passaggio. Il giardino ha una superficie complessiva di circa 266 mq netti.

Dalla chiusura scorrevole in lamiera metallica dell'accesso carrabile all'autorimessa / locale pluriuso di mq 36,50 si accede anche alla restante parte del piano terra, articolato intorno a un disimpegno centrale di mq 3,15. E' composto di due camere (una - locale pluriuso - di mq 16,30 e l'altra - cantina - di mq 12,15), un bagno di 6 mq ed un magazzino di 42 mq. I locali denominati cantina e magazzino sono dotati di portafinestra verso il circostante giardino. Tutto il piano terra, sia per altezza netta interna (cm 260) che per rapporti aeroilluminanti è da considerarsi a guisa di cantina/autorimessa/cucina rustica, al di là dell'uso effettivo che, alla data del sopralluogo, è stato rilevato (nell specifico, la cantina era adibita ad ufficio e il locale pluriuso più piccolo a camera da letto).

L'ingresso all'unità principale (primo piano) avviene invece mediante scalinata esterna, nonché attraverso una scala interna di collegamento tra i piani terra e primo sebbene, in quest'ultimo caso, il varco di collegamento fosse, al momento del sopralluogo, intercluso mediante apposizione di pannellatura lignea. Il primo piano, civile abitazione dell'altezza netta interna di cm 280, si sviluppa intorno ad un disimpegno baricentrico di mq 6,05 e si compone di quattro camere (rispettivamente, partendo dalla sinistra per chi entra nell'appartamento e procedendo in senso orario, di mq 14,50 - 23,85 - 13,00 - 12,20), una zona pranzo di mq 31,70 con annesso cucinino di mq 6,30 ed un bagno di 7,00 mq. E' altresì presente una terrazza di mq 14 direttamente comunicante con la zona pranzo. Si precisa che questo piano non è direttamente sottotetto ma è presente, al piano soprastante, una mansarda in corso di costruzione costituente unità immobiliare a parte e non oggetto di pignoramento.

Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione ed aerazione naturale.

Si riportano di seguito le superfici calpestabili suddivise per tipologia:

SUPERFICIE LOTTO mq 506,00

SUPERFICIE GIARDINO mq 266,00

SUPERFICIE SCALINATA ESTERNA mq 12,00

SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA mq 140,00

SUPERFICIE PORTICO P.T. mq 14,00

SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO mq 140,00

SUPERFICIE TERRAZZA P. 1° mq 14,00

SUPERFICIE SERVITU' mq 61,00

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione del fabbricato è tendenzialmente buono, ma si segnalano tracce di infiltrazioni (sul progredire delle quali non è stato possibile indagare oltre) al piano terra presso la volta dei locali wc e cantina. Si segnala, altresì, che il fabbricato è incompleto in alcune sue parti: la facciata sudovest si trova in buona parte allo stato grezzo, così come quella nordovest, finita per circa metà della sua estensione. Entrambi i corpi scala (esterno ed interno) sono ancora allo stato grezzo ed anche la zona adibita ad autorimessa. Altre zone dello stabile risultano ancora da assoggettare a finitura (intonacatura e tinteggiatura), quali, ad esempio, la pavimentazione della terrazza, l'intradosso della relativa soletta e la muratura perimetrale del sottostante porticato, nonché i muri di cinta. Dello stato di conservazione si è tenuto conto in fase di attribuzione dei coefficienti.

Impianti tecnologici:

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia entro tubazioni corrugate in pvc, completo di quadro elettrico, con separazione delle varie linee piano per piano.

L'impianto idrico, pure sottotraccia, è realizzato in tubazioni multistrato. L'acqua calda sanitaria è data da una caldaia murale a gas collocata nella zona autorimessa.

L'impianto fognario è realizzato con tubazioni di materiale plastico.

L'immobile è dotato di un capillare sistema di climatizzazione estiva ed invernale a pompa di calore, oltre che di una stufa a pellet ed un camino-caldaia (quest'ultimo canalizzato con radiatori a parete) collocati, in posizione centrale, al primo piano. Al piano terra, nel locale magazzino, è altresì presente un caminetto a legna.

Sono inoltre presenti gli impianti TV, citofonico e telefonico ed una centrale idrica con relativo accumulo, posta all'aperto sul retro del giardino.

Gli impianti sono tutti funzionanti ed allacciati ai pubblici servizi di fornitura idrica, allaccio fognario e fornitura dell'energia elettrica. Sono corredati di dichiarazione di conformità.

Delle dotazioni impiantistiche si è tenuto conto in fase di attribuzione dei coefficienti.

Finiture:

Con rimando a quanto descritto precedentemente, si aggiunge che le facciate e gli interni, dove non ancora allo stato grezzo, sono intonacati al civile e tinteggiati. Le pitture interne, di colore principalmente bianco, sono del tipo semilavabile, mentre quelle esterne, prevalentemente di colore giallo paglierino, sono di tipologia lavabile.

Le pavimentazioni esterne sono in parte in battuto di cemento e, in maniera predominante, in terra battuta mentre quelle interne, sempre a meno delle zone ancora al grezzo, in gres/monocottura. I rivestimenti parietali di bagni e cucina sono in piastrelle bicottura. I serramenti esterni sono in parte in legno con vetrocamera o senza, in parte in alluminio con vetrocamera o senza (tutti completi di cassonetto coprirullo e telo avvolgibile in materiale plastico senza schiuma). Alcune vedute sono dotate di doppio serramento. Le porte interne ed il portone di accesso al primo piano sono in legno. La serranda dell'accesso carrabile, scorrevole, in lamiera di metallo ad apertura manuale.

Le facciate recano alcuni decori in pietra a vista.

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche (pluviali) è in materiale metallico, alluminio ramato: le gronde sono ricavate in muratura entro le stesse falde di copertura. Non si riscontra la presenza di elementi di particolare pregio né di presidi di tipo energetico quali cappotto termico, solare o fotovoltaico.

Dello stato delle finiture si è tenuto conto in fase di attribuzione dei coefficienti.

QUESITO 3)

L'atto di pignoramento immobiliare in atti è riferito testualmente a:

“porzione del fabbricato ad uso civile abitazione in comune di Terralba, via Tharros n. 13, in catasto ancora 7, composto da locale pluriuso, cantina, bagno, disimpegno e magazzino al piano terra e da soggiorno-pranzo, cucinino, tre camere, bagno e disimpegno, con annesso circostante giardino sul quale insiste una tettoia, distinta al catasto fabbricati al foglio 7, mappale 1438, subalterno 1, categoria A/2, classe 6, vani 6.5, rendita catastale 716,58”.

Identificazione catastale attuale del bene pignorato:

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Comune di Terralba (OR), Via Tharros n. 13 (in catasto ancora 7), si sviluppa su piano terra e piano primo, ed è censito al foglio 7, particella 1438 sub. 1, cat. A/2, rendita € 716,58. La descrizione degli interni contenuta nell'atto di pignoramento è inoltre conforme a quanto contenuto nella planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate.

Per questi motivi e visionati i luoghi, si può stabilire che i dati indicati in pignoramento consentono senza dubbio l'univoca individuazione del bene pignorato e, inoltre, corrispondono a quelli attuali.

QUESITO 4)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è censito al catasto fabbricati in modo tale da consentirne l'univoca individuazione, nonostante le lievi difformità di cui si dirà nel seguito.

QUESITO 5)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta ubicato in ZONA B - SOTTOZONA B3 DI COMPLETAMENTO.

Destinazione d'uso: residenze, servizi e attività compatibili (non moleste e non inquinanti).

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

QUESITO 6)

Relativamente all'immobile oggetto di procedura esecutiva, sono stati reperiti i seguenti permessi (vedasi documentazione completa in allegati B):

- Concessione Edilizia (P.E. 3/1979) n. 98 del 18 dicembre 1985 (domanda in data 23 novembre 1981, prot. 10312) (allegato B.2)

- Variante in corso d'opera (P.E. 3/1979) n. 3120 del 16 luglio 1987 (domanda in data 27 marzo 1987, prot. 3120) (allegato B.3)
- Certificato di abitabilità n. 31 del 26 novembre 2010 (domanda in data 9 novembre 2010, prot. 20399) (allegato B.4)

Non risultano in atti presso l'u.t. competente istanze di condono.

SITUAZIONE URBANISTICA

Con Istanza di accesso agli atti di prot. 20986 del 16 dicembre 2022, lo scrivente CTU riceveva dal Comune di Arborea l'allegata documentazione di cui ai permessi summenzionati (Allegati B).

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme rispetto ai già menzionati permessi, ma regolarizzabile mediante accertamento di conformità.

Lo stato dei luoghi è caratterizzato da alcune lievi difformità, planimetriche e prospettiche, rispetto allo stato autorizzato (rif. P.E. N. 3/1979). Queste difformità sono individuate nell'allegato elaborato grafico che ritrae lo stato dei luoghi, l'inquadramento urbanistico e la sovrapposizione del rilievo con gli atti catastali ed edilizi.

Trattasi, essenzialmente, di diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo (a causa della realizzazione di un tramezzo, non indicato nella planimetria in atti, a divisione degli ambienti denominati in catasto "locale pluriuso" al piano terra e "soggiorno pranzo" al primo piano) e di diversa dimensione e/o ubicazione delle bucaure, sia al piano terra che al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante accertamento di conformità, da presentarsi, attraverso lo sportello SUAPE regionale, a firma di tecnico abilitato. I costi complessivi della regolarizzazione edilizia ed urbanistica ammonteranno a complessivi stimati € 3.250,00 così riassunti e distribuiti:

- Pratica edilizia presso SUAPE Regionale (Onorari tecnici lordi per accertamento di conformità): € 2 500,00
- Diritti SUAPE, bolli, ...: € 250,00
- Sanzioni: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

La planimetria catastale del 23/04/1993 in atti presso l'Agenzia delle Entrate, allegata, è caratterizzata da alcune lievi difformità rispetto al reale stato dei luoghi. Queste difformità sono individuate nell'allegato elaborato grafico che ritrae lo stato dei luoghi, l'inquadramento urbanistico e la sovrapposizione del rilievo con gli atti catastali ed edilizi.

Trattasi, essenzialmente, di diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo (a causa della realizzazione di un tramezzo, non indicato nella planimetria in atti, a divisione degli ambienti denominati in catasto "locale pluriuso" al piano terra e "soggiorno pranzo" al primo piano) e di parzialmente diversa dimensione e/o ubicazione delle bucaure, sia al piano terra che al piano primo, delle murature perimetrali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione ed invio telematico di nuovo DOCFA. I costi complessivi della regolarizzazione ammonteranno a complessivi stimati € 750,00 così riassunti e distribuiti:

- Onorari tecnici lordi per redazione ed invio telematico di nuova planimetria catastale: € 750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA E AGIBILITA'

L'immobile risulta conforme.

Come in allegati, l'immobile è corredato di abitabilità (Aut. n. 31/2010) e relative dichiarazioni di conformità degli impianti. Non è stata riscontrata la presenza di alcuna documentazione attinente agli aspetti energetici (APE, relazione ex Legge 10 od altro).

QUESITO 7)

L'immobile pignorato può essere venduto solo in unico lotto.

QUESITO 8)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è pignorato per l'intero.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e di cui al lotto 1 non si presta ad essere comodamente divisa in autonome e indipendenti porzioni di pari valore, in quanto l'eventuale suddivisione non consentirebbe di ottenere unità immobiliari funzionali. In particolare, si è constatato che (ancorché, considerate le superfici, il frazionamento sia fisicamente realizzabile), stante anche la distribuzione degli allacci elettrici e idrici e degli scarichi di cucina e servizio igienico, la divisione medesima comporterebbe interventi di adeguamento eccessivamente complessi. Detti interventi, oltre a snaturare letteralmente la tipologia edilizia dell'immobile, condurrebbero (tra onorari tecnici, costi vivi di esecuzione degli interventi e costi ed oneri da corrispondere per l'incremento di carico urbanistico - ove ciò fosse consentito) a spese talmente ingenti da rendere lo stesso frazionamento economicamente non conveniente. Inoltre, lo scrivente valuta che il frazionamento causerebbe un deprezzamento del valore delle singole porzioni ottenibili rispetto al valore dell'intero bene, anche in virtù della necessità di reperire ampi ed opportuni spazi comuni (BCNC) la cui superficie non sarebbe più, a quel punto, fonte di reddito.

QUESITO 9)

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore, del quale si allega certificato di residenza storico, nonché dalla coniuge e dalle due figlie dei predetti coniugi per i quali, nel mese di giugno 2022, è intervenuta separazione consensuale. Come da apposita richiesta ai competenti uffici AdE, in allegati E, non risulta in essere alcun contratto di locazione.

QUESITO 10)

Si allega (E.8) il verbale omologato della separazione consensuale. Non sono stati reperiti ulteriori documenti o provvedimenti.

QUESITO 11)

Sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano gravare vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici. Si è altresì accertato che non esistono vincoli od oneri di natura condominiale. Pertanto, non vi sono spese condominiali. Vigè il seguente quadro, stando a quanto riportato sui competenti portali RAS:

Pericolo Idraulico Rev. 59

Perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica mappate in ambito P.A.I. aggiornate alla data del sett. 2020

Zona HI1 (Riu Mogoro) - Subbacino Tirso

Fascia C del PSFF (TR > = 500 anni)

Perimetrazioni delle aree caratterizzate da pericolosità idraulica derivante da modellazioni, mappate nell'ambito della predisposizione del Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni, aggiornate alla data del 31.12.2020

QUESITO 12)

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, nonché con ulteriori immobili attualmente sul mercato ad un determinato prezzo ed anche con riferimento al borsino immobiliare.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni e numerosi coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come specificato nella tabella all'uopo dedicata. Previa indagine di mercato è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 1.115**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ($V_{m, imm}$), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale (S_{comm}), coefficiente globale di differenziazione ($C_{g, diff}$) e valore unitario a mq ($V_{u, mq}$), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ($R_{v, m}$) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile (V_{imm}), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso, la summenzionata riduzione consta degli oneri per la regolarizzazione edilizia/catastale, come precedentemente descritti, precisando che dello stato d'uso, di manutenzione, delle caratteristiche di finiture ed impianti, della natura ed età dell'edificio, esposizione, orientamento e luminosità, della disponibilità nonché di ulteriori caratteristiche intrinseche se ne tiene conto, appunto, con i coefficienti di differenziazione e che non esistono vincoli, oneri e/o spese condominiali, stati di possesso opponibili.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Lotto: Lotto 1 UNICO – UNITA' ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE
Comune: TERRALBA (OR)
Dati catastali: Fg. 7, num. 1438, sub. 1
Indirizzo: Via Tharros n° 13

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Piano Terra - Cantine e box auto collegate ai vani principali	140,00	50%	70,00
Porticato P.T. (pertinenze non comunicanti con vani principali e con i vani accessori)	14,00	15%	2,10
Tettoia P.T. (pertinenze non comunicanti con vani principali e con i vani accessori)	13,00	15%	1,95
Unità principale - Primo Piano	140,00	100%	140,00
Terrazza primo piano (pertinenze comunicanti con vani principali e con i vani accessori)	14,00	30%	4,20
Corpo scala esterno (computato solo una volta)	12,00	30%	3,60
Giardini esclusivi di ville e villini	266,00	10%	26,60
Servitù di passaggio	61,00	3,33%	2,03
Superficie commerciale totale, m² (S_{Comm})			250,48

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e primo con giardino privato	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
FINITURE - Incompleta	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo integrato con energie alternative (pellet e pdc)	1,10
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale	1,03
IMPIANTO ANTENNA TV - Centralizzato	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri in parte a tenuta termica	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
Coefficiente globale (C_{g, diff})	0,86

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 930,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.300,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.115,00
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. (V_{u, mq})	€ 1.115,00

Il valore unitario scelto a base della stima coincide con la media di cui agli immobili più simili presenti attualmente sul mercato nonché con i valori OMI, la cui compatibilità con il caso di studio è stata specificatamente analizzata ed appurata.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ($V_{m, imm}$) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 250,48 \text{ mq} \times 0,86 \times 1.115 \text{ €/mq} = 240.185,27 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato relativa agli oneri per la regolarizzazione edilizia, come descritti all'apposito paragrafo ($R_{v, m} = \text{€ } 4.000,00$), secondo la citata formula

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Regolarizzazione edilizia	€ 3.250,00
Regolarizzazione catastale	€ 750,00
Totale ($R_{v, m}$)	€ 4.000,00

Da cui il ricercato valore finale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{imm} = 240.185,27 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 236.185,27 \text{ €}$$

QUESITO 13)

Non sussiste il caso.

4 - CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di esecuzione e di cui al lotto 1 unico residenziale ha, dunque, il seguente

VALORE STIMATO: € 236.185,27
(euro duecentotrentaseimilacentottantacinque//27)

Si assegna alle parti il termine di quindici giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cpc (udienza fissata il giorno 10/03/2023, ore 09:45) per far pervenire, allo scrivente CTU, note di osservazione al presente elaborato.

Il CTU:

Macomer, 08/02/2023

Ingegnere Stefano Castori

5. ALLEGATI

A.1 - Comunicazione sopralluogo peritale completa

A.2 - Verbale avvio operazioni peritali

B.1 - Istanza di accesso agli atti, prot. 20986 del 16 dicembre 2022

B.2 - Concessione Edilizia (P.E. 3/1979) n. 98 del 18 dicembre 1985 (domanda in data 23 novembre 1981, prot. 10312)

B.3 - Variante in corso d'opera (P.E. 3/1979) n. 3120 del 16 luglio 1987 (domanda in data 27 marzo 1987, prot. 3120)

B.4 - Certificato di abitabilità n. 31 del 26 novembre 2010 (domanda in data 9 novembre 2010, prot. 20399)

C.1 - ESTRATTO CATASTALE DI MAPPA

C.2 - VISURA CATASTALE STORICA

C.3 - PLANIMETRIA CATASTALE

C.4 - ELABORATO PLANIMETRICO

C.5 - ELENCO IMMOBILI

D.1 - Atto di donazione a rogito Notaio Alfonso Venturi di Terralba in data 8 agosto 1978, repertorio 194, raccolta 68, registrato a Oristano in data 28 agosto 1978 al n. 2368, vol. 263 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 28 agosto 1978 al n. 2941/2499

E.1 - Istanza accesso atti ADE

E.2 - Riscontro istanza accesso atti ADE

E.3 - Stato Civile

E.4 - Certificato di Matrimonio

E.5 - Certificato storico di residenza

E.6 - Elaborato grafico illustrativo

E.7 - Formalità pregiudizievoli

E.8 - Verbale separazione consensuale

F.01/39 - Documentazione fotografica