TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G. 262/2017

DEBITORE
[redacted]

CREDITORE PIGNORANTE
SARDALEASING Spa, cf 00319850905, con sede in Sassari via IV Novembre n. 27.

CREDITORE INTERVENUTO
AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, c.f. 13756881002, con sede in Roma via G. Grezar n. 14.

Il Giudice dell'Esecuzione
(dott.ssa Federica Lunardi)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Rafaele Simone Visicale)

VISICALE
RAFAELE
SIMONE
Ingegnere
01.03.2023
19:20:34
GMT+01:00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

INDICE

A

ALLEGATI: 20

O

occupazione dal coniuge separato 15

Q

QUESITO N° 01: documenti art. 567 comma 2 c.p.c. - elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - mappe censuarie - certificati di destinazione urbanistica 3
QUESITO N° 02: descrizione 5
QUESITO N° 03: conformità tra descrizione attuale e quella nel pignoramento 8
QUESITO N° 04: aggiornamento catasto 9
QUESITO N° 05: utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 9
QUESITO N° 06: conformità alle autorizzazioni amministrative - esistenza agibilità – possibilità di sanatoria 10
QUESITO N° 07: censo, livello o uso civico 12
QUESITO N° 08: spese fisse di gestione e di manutenzione - spese straordinarie - spese condominiali non pagate - procedimenti giudiziari 13
QUESITO N° 09: vendita in uno o più lotti 14
QUESITO N° 10: pignoramento solo pro quota 14
QUESITO N° 11: occupazione – contratti di locazione 15
QUESITO N° 13: vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità - vincoli o oneri a carico dell'acquirente - formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente - diritti demaniali o usi civici 16
QUESITO N° 14: valore di mercato 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

*** *** ***

Il giorno 11/11/2019 il Giudice dell'esecuzione ha nominato esperto nel procedimento il sottoscritto dott. ing. Rafaele Simone Visicale con studio in Tempio Pausania, via Cavour n. 25, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania al n. 27 dal 12/01/1999 e all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 706 dal 02/09/1996.
Il giorno 27/11/2019 il sottoscritto ha prestato giuramento in qualità di esperto.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO N° 01: documenti art. 567 comma 2 c.p.c. - elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - mappe censuarie - certificati di destinazione urbanistica.

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.

1.1 DOCUMENTI ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti è completa, ideona e non presenta carenze nella continuità delle trascrizioni.

1.2 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Sassari – Servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania reg. part. 6980 reg. gen. 9810 del 10/11/2017 a favore di Sardaleasing Spa, con sede in Sassari, cf 00319850905[redacted]. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della procedura in esame.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

2) Trascrizione del pignoramento esattoriale trascritto presso l'Agenzia del territorio di Sassari – Servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania reg. part. 1212 reg. gen. 2004 del 01/03/2011 a favore di Equitalia Sardegna Spa, con sede in Sassari, cf 01667270928 contro [redacted]. Grava la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al catasto fabbricati, comune di Olbia, foglio 37 mappale 1103 subalterno 14.
3) Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Sassari – Servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania reg. part. 530 reg. gen. 3314 del 03/05/2016 a favore di Sardaleasing Spa, con sede in Sassari, cf 00319850905 [redacted] la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della procedura in esame.
4) Iscrizione legale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Sassari – Servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania reg. part. 1863 reg. gen. 11579 del 28/10/2009 a favore di Equitalia Sardegna Spa, con sede in Sassari, cf 01667270928 contro [redacted] Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al catasto fabbricati, comune di Olbia, foglio 37 mappale 1103 subalterno 14 e dell'unità immobiliare di cui al catasto terreni, comune di Olbia, foglio 13 mappale 183.

1.3 MAPPE CENSUARIE

Sono state acquisite, in quanto non depositate, le mappe censuarie che ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni.

1.4 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non è stato acquisito in quanto i beni non sono costituiti da terreni.

Allegato 01.1 planimetrie catastali app. via L. De Filippi

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

QUESITO N° 02: descrizione

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.

2.1 Appartamento via Leonardo De Filippi

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 02/03/2022.

2.1.1 INDIVIDUAZIONE

N.	DESCRITTORE	DESCRIZIONE
1	Comune	Olbia
2	Località	-
3	Via	via Leonardo De Filippi
4	Numero civico	37
5	Scala	Corpo di fabbrica A1
6	Piano	Terzo
7	Interno	12
8	Caratteristiche interne	Mediocre stato di uso e manutenzione. Ammaloramenti per infiltrazioni nel soffitto
9	Caratteristiche esterne	Buono stato di uso e manutenzione
10	Superfice calpestabile	66.4 mq
11	Confini	Da nord est in senso orario – altra proprietà appartamento int. 13; proprietà condominiale vano scala-ascensore; altra proprietà appartamento int. 11; via De Filippi
12	Dati catastali	Catasto fabbricati. Comune di Olbia. Foglio 37. Particella 1103. Subalterno 14
13	Pertinenze, accessori	Nessuna

2.1.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI

N.	DESCRITTORE	DESCRIZIONE
1	Strutture verticali	Elementi in cemento armato e muratura di tamponamento. Finitura in intonaco al civile
2	Solai	Latero cementizi. Finitura in intonaco al civile
3	Infissi esterni	Lignei a vetro singolo con tapparelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

N.	DESCRITTORE	DESCRIZIONE
4	Infissi interni	Lignei
5	Pavimentazione interna	Piastrelle in ceramica, linoleum, moquette
6	Pavimentazione esterna	-
7	Impianti termici	Climatizzatore tipo multi split. Scaldabagno elettrico
8	Impianti elettrici	Dotato di quadro con interruttori differenziale e magnetotermico

Alcune parti dell'intonaco del soffitto risulta ammalorato per presunte infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

2.1.3 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

N.	DESCRITTORE	DESCRIZIONE
1	Urbanizzazione primaria	Opere previste realizzate
2	Urbanizzazione secondaria	Opere previste realizzate
3	Servizi offerti dalla zona	Varie attività commerciali e di ristorazione
4	Distanza dal centro	200 m circa
5	Distanza dalle principali vie di comunicazione	5 km circa strada panoramica Olbia, 2 km circa porto Olbia, 4 km circa aeroporto di Olbia

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted] prietà particella 93

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted] cella 696
13	[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Vagone ferroviario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Allegato 02.1 verbali operazioni peritali

Allegato 02.2 rilievo fotografico app. via L. De Filippi

[redacted]

QUESITO N° 03: conformità tra descrizione attuale e quella nel pignoramento.

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

3.1 Appartamento via Leonardo De Filippi

Si rileva la parziale difformità tra la descrizione attuale dei beni per quanto riguarda indirizzo e numero civico (via Leonardo De Filippi n. 37) e quella contenuta nel pignoramento (via Filippo De Filippi).

Nonostante ciò è consentita l'individuazione del bene.

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

[redacted]

[redacted]

4.1 Appartamento via Leonardo De Filippi

Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto l'unità immobiliare risulterebbe regolarmente accatastata.

[redacted]

Allegato 04.1 visure catastali app. via L. De Filippi

[redacted]

QUESITO N° 05: utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

5.1 Appartamento via Leonardo De Filippi

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale in vigore è quella che si riferisce alle zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale adottato è quella che si riferisce alle zone di completamento residenziale dense (B2).

[redacted]

Allegato 05.1 estratto pdf app. via L. De Filippi

Allegato 05.2 estratto puc app. via L. De Filippi

[redacted]

QUESITO N° 06: conformità alle autorizzazioni amministrative - esistenza agibilità – possibilità di sanatoria.

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. 36 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.

6.1 Appartamento via Leonardo De Filippi

6.1.1 CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

L'appartamento è conforme alla licenza edilizia n. 439 del 13.11.1973.

6.1.2 ESISTENZA AGIBILITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

L'agibilità degli immobili è stata autorizzata tramite il certificato di abitabilità del 21.11.1985 di cui alla pratica n. 5852.

6.2 Abitazione rurale via [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

[redacted]

Allegato 06.1 concessione edilizia app. via L. De Filippi

Allegato 06.2 certificato di abitabilità app. via L. De Filippi

[redacted]

QUESITO N° 07: censo, livello o uso civico.

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.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

QUESITO N° 08: spese fisse di gestione e di manutenzione - spese straordinarie - spese condominiali non pagate - procedimenti giudiziari.

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.

8.1 Appartamento via Leonardo De Filippi

8.1.1 SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

Ammontano mediamente a circa € 900,00 all'anno a favore del condominio Centro Direzionale".

8.2 SPESE STRAORDINARIE

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

8.3 SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE

Sono state rilevate spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari € 1.623,32.

8.4 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato nonostante il condominio vanti un credito di oltre € 15.000,00 sulla proprietà.

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

[redacted]

[redacted] pignorato.

QUESITO N° 09: vendita in uno o più lotti.

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Per le caratteristiche dei beni pignorati è possibile la vendita nei due seguenti lotti già individuati e descritti in risposta al quesito n. 02:

1. appartamento via Leonardo De Filippi;
2. abitazione rurale via [redacted]

QUESITO N° 10: pignoramento solo pro quota.

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.

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

QUESITO N° 11: occupazione – contratti di locazione.

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.

11.1 Appartamento via Leonardo De Filippi

11.1.1 OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento dell'accesso, risultava libero senza segni evidenti di occupazione.

11.1.2 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati contratti di locazione.

11.2 Abitazione rurale [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

QUESITO N° 12: occupazione dal coniuge separato.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9cfb30a2b

Gli immobili, al momento dell'accesso, non risultavano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N° 13: vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità - vincoli o oneri a carico dell'acquirente - formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente - diritti demaniali o usi civici.

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.

13.1 Appartamento via Leonardo De Filippi

13.1.1 VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Sul bene pignorato non esistono vincoli di tale natura.

13.1.2 VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per tale tipo di vincoli gravanti sui beni pignorati vedasi anche quanto contenuto nel regolamento del condominio e nel titolo di proprietà.

Per tale tipo di oneri gravanti sui beni pignorati vedasi anche quanto riportato al quesito n. 08.

13.1.3 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sul bene pignorato non esistono formalità, vincoli, oneri di tale natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

13.1.4 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Sul bene pignorato non esistono diritti o usi di tale natura.

13.2 Abitazione rurale [redacted]

[redacted]

13.2.4 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Sul bene pignorato non esistono diritti o usi di tale natura.

Allegato 13.1 regolamento condominiale app. via L. De Filippi

QUESITO N° 14: valore di mercato.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

14.1 Appartamento via Leonardo De Filippi

A seguito di opportuna indagine di mercato è emerso che unità immobiliari similari in zona, vengono mediamente contrattate in € 1.800,00 per metro quadro di superficie commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi, gli accessori e le pertinenze.

Operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base:

- degli oneri di regolarizzazione urbanistica (assenti - vedasi quesito n. 06),
- dello stato di uso e manutenzione (mediocre - vedasi quesito n. 02),
- dello stato di possesso (libero - vedasi quesiti nn. 11 e 12),
- degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (condominiali - vedasi quesito n. 13),
- delle spese condominiali restate insolute (presenti - vedasi quesito n. 08),

e, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa, ai fini della stima si giustifica la riduzione nella quantificazione del valore finale del bene rispetto a quello sopra menzionato a € 1.300,00 per metro quadro di superficie commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi, gli accessori e le pertinenze.

Tenuto conto della superficie commerciale pari a 78 metri quadri il valore di mercato dell'immobile è perciò pari, in cifra tonda, a € 102.000,00 (euro centoduemila/00).

14.2 Abitazione rurale [redacted]

[redacted]

terreno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

[redacted]

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]),

[redacted]

***** ***** *****

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore singolo di stima del compendio immobiliare in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato.

Rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tempio Pausania, 01.03.2023

Il CTU

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b

ALLEGATI

Allegato 01.1	planimetrie catastali app. via L. De Filippi
Allegato 01.2	planimetrie catastali ab. rurale via [redacted]
Allegato 02.1	verbali operazioni peritali
Allegato 02.2	rilievo fotografico app. via L. De Filippi
Allegato 02.3	rilievo fotografico ab. rurale [redacted]
Allegato 04.1	visure catastali app. via L. De Filippi
Allegato 04.2	visure catastali ab. rurale [redacted]
Allegato 05.1	estratto pdf app. via L. De Filippi
Allegato 05.2	estratto puc app. via L. De Filippi
Allegato 05.3	estratto pdf ab. rurale via [redacted]
Allegato 05.4	estratto puc ab. rurale via [redacted]
Allegato 06.1	concessione edilizia app. via L. De Filippi
Allegato 06.2	certificato di abitabilità app. via L. De Filippi
Allegato 06.3	concessione edilizia ab. rurale via [redacted]
Allegato 13.1	regolamento condominiale app. via L. De Filippi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VISICALE RAFAELE SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d83d2037ea08e905cae9ce9dfb30a2b