

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari
Procedura 182/2021 R.G.E

Relazione peritale

STUDIO TECNICO

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

--- Procedura n° 182/2021 RGE ---

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Indice generale della relazione peritale

1. Premessa
2. Ubicazione degli immobili
3. Concessioni e Autorizzazioni Edilizie
4. Quesiti e Risposte
5. Allegati

PREMESSA

In data 09/11/2023 ho ricevuto incarico, dal Tribunale di Tempio Pausania per conto del Giudice Dott.ssa [REDACTED] con successiva accettazione giurata per via telematica, di procedere nelle indagini peritali necessari al soddisfacimento delle indicazioni contenute nella circolare per gli esperti stimatori, pubblicata nel sito del Tribunale di Tempio in data 14/09/2023 "Nuova circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania", da me riordinata in quesiti da 1 a 14.

La procedura (n° 182/2021 R.G.E.) è promossa da [REDACTED]
[REDACTED]

Le operazioni peritali sono iniziate in data 21 marzo 2024 con il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura alla presenza dell'ausiliario dell'Istituto Vendite Giudiziarie [REDACTED]
[REDACTED] ed alla presenza della [REDACTED]

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è ubicato in un'area semicentrale del Comune di Arzachena, in via Li Conchi snc, si affaccia sulla strada Arzachena-Olbia, viale Costa Smeralda, si presenta su due livelli, il piano terra adibito ad abitazione e il seminterrato a laboratorio artigianale e magazzino.

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'unità immobiliare è stata edificata a seguito della [REDACTED] come da allegati alla medesima.

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui dall'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;

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

3. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
4. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
5. 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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6,

1. 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;



QUESITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c.

e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al



QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Risposte ai quesiti:

QUESITO 1

Dalle ricerche svolte ne è risultata la completezza della documentazione in base all'ex articolo 567 c.p.c :

- Documentazione presente al catasto e certificazioni dell'iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato:

Formalità Pregiudizievoli

- Foglio 41 mapp. 2974 sub 1 (Laboratorio)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Foglio 41 mapp. 2974 sub 2 (Appartamento)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Foglio 41 mapp. 2974 sub 3 (Terreno, deriva da C.T. foglio 41 mappale 2974)

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Tabella riassuntiva

• foglio 41 mapp. 2974 sub 1 (Laboratorio)	iscrizione/ trascrizion e	registri	tipo di atto		soggetto a favore	C.F.	soggetto contro	P
<i>Ipoteca volontaria</i>	08/10/2013 (i)	Reg. Gen. 7799 Reg. Part. 1052	atto notarile pubblico	03/10/2013	[REDACTED]	8840 6052 6	[REDACTED]	1/ 1
<i>Verbale di pignoramento</i>	12/11/2021 (t)	Reg. Gen 11862 e Reg Part. 8466	atto giudiziari o	18/10/2021	[REDACTED]	1564 5609 00	[REDACTED]	1/ 1
<i>Verbale di pignoramento</i>	12/11/2021 (t)	Reg. Gen 11862 e Reg Part. 8466	atto giudiziari o	18/10/2021	[REDACTED]	1564 5609 00	[REDACTED]	1/ 1
• foglio 41 mapp. 2974 sub 2 (Appartamento)								
<i>Ipoteca giudiziale</i>	24/04/2013 (i)	Reg. Gen. 3265 Reg. Part. 422	atto giudiziari o	09/07/1996	[REDACTED]	1564 5609 00	[REDACTED]	1/ 1
<i>Verbale di pignoramento</i>	12/11/2021 (t)	Reg. Gen 11862 e Reg Part. 8466	atto giudiziari o	18/10/2021	[REDACTED]	1564 5609 00	[REDACTED]	1/ 1 2
<i>Verbale di pignoramento</i>	12/11/2021 (t)	Reg. Gen 11862 e Reg Part. 8466	atto giudiziari o	18/10/2021	[REDACTED]	1564 5609 00	[REDACTED]	1/ 1 2
• foglio 41 mapp. 2974 sub 3 (Terreno, deriva da C.T. foglio 41 mappale 2974)								
<i>Ipoteca giudiziale</i>	24/04/2013 (i)	Reg. Gen. 3265 Reg. Part. 422	atto giudiziari o	09/07/1996	[REDACTED]	1564 5609 00	[REDACTED]	1/ 1 2
<i>Verbale di pignoramento</i>	12/11/2021 (t)	Reg. Gen 11862 e Reg Part. 8466	atto giudiziari o	18/10/2021	[REDACTED]	1564 5609 00	[REDACTED]	1/ 1 2

QUESITO 2 –“Descrizione dei beni”

1. -Ubicazione:

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Arzachena, in via Li Conchi, all'interno del centro abitato. Catastalmente, l'immobile è classificato come Villa, categoria A7. La proprietà comprende un ampio giardino che si affaccia sul Viale Costa Smeralda, ove è ubicato l'accesso principale che conduce, attraverso un vialetto, all'abitazione posta al piano terra, mentre l'accesso al laboratorio di arti e mestieri è ubicato lungo la via Li Conchi.

La villa è accessibile dalla Strada Statale 125 Orientale Sarda e si trova a circa 20 km dal centro della località turistica di Porto Cervo, a 17 km da Poltu Quatu e a 15 km da Baja Sardinia. La spiaggia più vicina dista circa 17 km, mentre tutte le altre spiagge della Costa Smeralda si trovano entro un raggio di circa 30 km. Pertanto, l'immobile può essere considerato in una posizione ottimale sia in riferimento alla prossimità ai principali centri turistici della zona sia per la vicinanza al mare.

La villa è collegata, tramite la Strada Statale 125 Orientale Sarda, con l'Aeroporto Costa Smeralda e con il porto di Olbia, Isola Bianca.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: ca. 30 Km

Porto di Olbia: ca. 25 Km

DISTANZA DAL MARE

Dalla spiaggia più vicina: 15 Km ca

DISTANZA DALLE LOCALITÀ PIÙ RINOMATE DELLA COSTA SMERALDA:

Porto Cervo: 20 Km

Poltu Quatu : 17 Km

Baja Sardinia: 15 Km

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Punti vendita e servizi sono presenti nelle vicinanze

Servizi quali negozi, alberghi, ecc. si trovano a pochi minuti dall'edificio essendo dentro l'abitato di Arzachena.

2. -Descrizione della zona:

Il Complesso edificato in cui è sito l'immobile in oggetto, è inserito in una area residenziale ed artigianale, nelle vicinanze abbiamo la presenza di rocce granitiche aggregate che conferiscono al paesaggio un aspetto naturalistico tipico dell'alta Gallura.

TIPOLOGIA adottata: “VILLINO”

3. -Caratteristiche generali e costruttive e finiture dell'edificio: condizioni igieniche e statiche:

buono stato.

Edificio tipico degli anni 70, composto da due livelli di cui uno seminterrato, al piano terra si accede attraverso una scala all'appartamento che è composto da una veranda di ingresso, un corridoio di distribuzione e partendo da sinistra troviamo il tinello, la cucina e una dispensa, una camera da

letto singola, una camera da letto matrimoniale ed in fondo due bagni, una camera da letto matrimoniale ed infine un'altra camera da letto singola, salotto/pranzo; si presenta in buono stato conservativo, non sono presenti difetti strutturali evidenti, ovviamente essendo un edificio degli anni 70 avrebbe bisogno di una ristrutturazione riguardo intonaci esterni, impianti, e copertura.

Al piano seminterrato il laboratorio con accesso dal piano stradale sul fianco, si presenta:

Un portico d' ingresso chiuso, con a sinistra il laboratorio, grande spazio open, alla destra ufficio e bagni con spogliatoio, anch'esso in buono stato, come per l'appartamento necessita di ristrutturazione.

Descrizione della struttura:

Struttura portante mista in pilastri di calcestruzzo armato e muratura a cassa vuota composta da blocchetti di calcestruzzo vibro compresso, camera d'aria e tavolato interno in mattoni forati in laterizio, internamente ed esternamente intonacata.

il solaio interpiano e la copertura piana sono in latero-cemento con travetti prefabbricati, impermeabilizzati e con soprastante pavimento.

Le finiture interne ed esterne sono di tipo civile con uso diffuso di pavimenti in marmo e ceramica, i rivestimenti dei servizi sono realizzati con piastrelle di tipo economico.

Le aree libere sono prevalentemente tenute a giardino in stato di abbandono.

Materiali impiegati:

- i serramenti esterni, sono in alluminio con soglie e davanzali in marmo;
- le porte interne sono in legno;
- gli intonaci interni ed esterni, a base cementizia, sono al civile liscati e tinteggiati di vari colori;
- i pavimenti interni sono in prevalenza in marmo e ceramica.

Gli Impianti

L'immobile si presenta completo di impianti elettrico, idrico-fognario e riscaldamento

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come da norme C.E.I.;

- l'impianto idrico sottotraccia è collegato alla rete pubblica;

- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo centralizzato alimentato da caldaia a gasolio mentre per la produzione dell'acqua calda sanitaria, ci sono boiler elettrici; al piano seminterrato alcune pompe di calore tipo split;

- lo smaltimento delle acque grigie e nere avviene tramite collegamento alla rete pubblica;

Conformità edilizia:

Al piano terra, si sono riscontrate difformità rispetto al titolo edilizio del 72 n.322:

assenza di un bagno inserito nell'attuale cucina, la scala d'ingresso risulta spostata rispetto alla veranda come da planimetrie di confronto realizzate;

al piano seminterrato è stata realizzata una veranda coperta in sostituzione di una aperta, costituendo così un abuso edilizio da sanare, con la volumetria residua.

CONFINI

L'immobile confina con Strada Viale Costa Smeralda, [REDACTED] via Li Conchi, salvo altri.

Consistenza Catastale:

PT:

Foglio 41 Particella 2974 Subalterno 2

Rendita: Euro 1.496,43

Categoria A/7a), Classe 1, Consistenza 9,5 vani
Indirizzo: VIALE COSTA SMERALDA Piano 1
Dati di superficie: Totale: 225 m2 Totale escluse aree scoperte b): 216 m2

PS:

Foglio 41 Particella 2974 Subalterno 1
Rendita: Euro 1.103,15
Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 178 m2
Indirizzo: VIALE COSTA SMERALDA Piano T
Dati di superficie: Totale: 226 m2

QUESITO 3

“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO 4

“Accatastamento”

1.-La villa sita in Comune di Arzachena Viale Costa Smeralda (loc. Li Conchi)
-piano T-S1, è censita in Catasto come segue:

CATASTO FABBRICATI

Piano Terra

Appartamento
Dati identificativi: Comune di ARZACHENA (A453) (SS)
Foglio 41 Particella 2974 Subalterno 2
Busta mod.58: 2052
Classamento:
Rendita: Euro 1.496,43
Categoria A/7 a), Classe 1, Consistenza 9,5 vani
Indirizzo: VIALE COSTA SMERALDA Piano 1
Dati di superficie: Totale: 225 m2 Totale escluse aree scoperte b): 216 m2

Terreno

Dati identificativi: Comune di ARZACHENA (A453) (SS)
Foglio 41 Particella 2974 Subalterno 3
Busta mod.58: 2052
Classamento:
Categoria F/1a), Consistenza 1429 m2
Indirizzo: VIALE COSTA SMERALDA Piano T

Piano Seminterrato

Laboratorio
Dati identificativi: Comune di ARZACHENA (A453) (SS)
Foglio 41 Particella 2974 Subalterno 1
Busta mod.58: 2052
Classamento:
Rendita: Euro 1.103,15
Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 178 m2

Indirizzo: VIALE COSTA SMERALDA Piano T

Dati di superficie: Totale: 226 m2

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO 5

“Destinazione urbanistica di piano”

Il terreno sito in Comune di Arzachena in Viale Costa Smeralda, distinto in Catasto come segue:

Foglio n°41, Mappale n°2974, sub. 1, 2, 3;

I terreni siti in questo Comune in Località “Li Conchi”, distinti in Catasto come segue:

ricade interamente in zona C4 - Zona di espansione residenziale - Arzachena e Cannigione, disciplinata dall'art. 51 delle N.T.A. del P.d.F.;

ricade interamente in zona Hg0 - Area a pericolosità geologica bassa;

ricade interamente in zona Rg0 - Aree a rischio geologico basso;

ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;

ricade interamente in zona PGRA_D4 - Area con danno potenziale molto elevato, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

ART. 51

ZONA C/4

ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ARZACHENA E CANNIGIONE

a)

ATTUAZIONE.

- Piani Pluriennali di

- Piani di lottizzazione convenzionata.

- Concessioni singole rilasciate successivamente al convenzionamento dei Piani di lottizzazione.

b)

DESTINAZIONE.

In dette zone sono ammesse T

c)

COMPRESSORIO MINIMO.

La superficie minima è di mq 30.000.

Per la zona di espansione del centro di Arzachena, il programma individua le aree 1) già definite da una convenzione esistente;

e quali è necessario predisporre un piano di insieme (da allegarsi agli elaborati di progetto delle singole lottizzazioni) per la individuazione delle principali infrastrutture di rete e delle unità di intervento.

Le indicazioni grafiche delle superfici standards nelle aree C/4 non hanno valore di norma. Dette superfici devono essere specificate in quantità, qualità e localizzazione nel progetto di lottizzazione.

d)

STANDARDS.

Gli spazi minimi da destinare alle attrezzature pubbliche dovranno essere dimensionati nelle seguenti percentuali:

-

Aree per istruzione mq. 8% della sup. terr.le

-

Aree per interesse comune mq. 4% della sup. terr.le

-

Aree per spazi pubblici attrezzati mq. 10% della sup. terr.le

-

Aree per parcheggi mq. 8% della sup. terr.le

e)

DENSITÀ EDILIZIA.

La massima densità fondiaria edilizia consentita è di 1,00 mc/mq.

La densità territoriale di zona è di 0,65 mc/mq.

Nel centro urbano di Arzachena detti indici potranno essere elevati a 2,00 mc/mq. fondiario a 1,25 mc/mq. territoriale, soltanto

per le superfici disciplinate da programma pluriennale di attuazione.

Le volumetrie risultanti dovranno essere utilizzate per almeno il 10% ai servizi pubblici, almeno il 20% a servizi privati connessi

alla residenza; il restante 70% potrà essere destinato a residenza.

f)

ALTEZZA.

Le varie articolazione delle masse volumetriche e nella estensione massima del 20% della superficie coperta.

Per la frazione di Cannigione, devono invece essere rispettate le altezze previste per la zona B/1.

g)

DISTANZE.

Gli edifici potranno essere costruiti in aderenza al confine o ad una distanza di almeno mt. 5,00 dallo stesso. In ogni caso le

nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di ml. 10,00.

h)

DISTANZE DALLE STRADE.

La viabilità

interna delle zone C/4 in sede di piani di attuazione dovrà essere classificata per ordine di importanza prevedendo:

Strade primarie:

quelle di collegamento della zona con centri abitati, frazioni, borgate, comuni, insediamenti turistici, insediamenti industriali

Strade secondarie:

e dovrà avvenire

alla distanza minima di mt. 6,00 per lato, a partire dal ciglio stradale o dal lato esterno del marciapiede, e misurata in

proiezione orizzontale.

Strade terziarie:

di viabilità limitata alle sole esigenze di disimpegno di accesso ai lotti

i)

TIPOLOGIA.

Tutte le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno rispettare la tradizionale tipologia edilizia del centro

abitato.

QUESITO 6

“Conformità alla normativa-sanabilità”

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

L'immobile risulta realizzato in seguito a:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- Dichiarazione di abitabilità ed usabilità rilasciata il [REDACTED]

L'edificio risulta non conforme ai titoli abilitativi rilasciati (concessioni amministrative o autorizzazioni), necessita di accertamento di conformità sia per opere esterne che interne facilmente risanabili,

Regolarmente accatastato,

Dichiarazione di abitabilità ed usabilità rilasciata il [REDACTED]

QUESITO 7–“Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 8–“Spese”

Nessuna spesa di gestione

QUESITO 9–“Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in un unico lotto.

QUESITO 10–“Divisibilità in natura”

L'appartamento con terreno in oggetto è pignorato per la quota di 2/12

Il Laboratorio di arti e mestieri in oggetto è pignorato per la quota di 1/1

QUESITO 11 “Stato del bene”

1 -Attualmente la VILLA in oggetto, con le pertinenze ed accessori annessi non è occupata.

Titolo dell'occupazione:

nessuno

QUESITO 12–“Assegnazione casa coniugale”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO 13–“Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO 14–“Determinazione del valore”

In riscontro al quesito proposto, si comunica che il valore di mercato più probabile dell'immobile, determinato tramite il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta essere attualmente pari ad **€ 586.276** (euro cinquecentoottantaseimila/ducentosettantasei), di cui **€ 327.762** (euro

trecentoventisettemilasettecentosessantadue) per l'appartamento e il terreno, e **€ 258.514** (*euro duecentocinquantottomilacinquecentoquattordici*) per il laboratorio.

Dal sopralluogo effettuato è emersa la presenza di difformità rispetto alla concessione edilizia, consistenti in abusi edilizi. In particolare, al piano terra dell'appartamento si è riscontrata una diversa distribuzione interna con la soppressione di un servizio igienico e lo spostamento della scala d'ingresso.

Inoltre, al piano seminterrato è stata chiusa una veranda, anch'essa sanabile mediante una semplice pratica di accertamento oneroso, stimata in circa € 5.000 (euro cinquemila).

Pertanto, dal valore totale dell'immobile deve essere detratto il costo dell'atto di accertamento di conformità.

Quanto sopra è quanto si riferisce per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il CTU



Tempio Pausania, 06.05.2024