



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di OLBIA – TEMPIO



CAUSA ISCRITTA AL R.G. N° 111/2021

Promossa da:

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Giudice Dott.

Alessandro Di Giacomo



Il C.T.U.:

Geom. Francesco Addis



Data dell'incarico: 14.04.2023



ILLUSTRISSIMO sig. Giudice del TRIBUNALE CIVILE di TEMPIO PAUSANIACAUSA ISCRITTA AL R.G. N° 111/2021

ASTE GIUDIZIARIE®
PREMESSO

ASTE GIUDIZIARIE®

- o Che con ordinanza del 14.04.2023, la S.V. ill.ma nominava il sottoscritto Geom. Francesco Addis, residente ad Aggius in loc. Badu Lu Carrulu, con studio tecnico a Tempio Pausania in Via Marconi n° 10 – iscritto all'albo professionale dei Geometri di Sassari al n. 2788 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio P. - quale Consulente Tecnico d'Ufficio – c.t.u.

- o Prima dell'inizio delle operazioni il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a compilare il prospetto relativo alla *completezza della documentazione ipo-catastale* prodotta dal creditore precedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, si riporta di seguito quanto rilevato:

o

DOCUMENTI

Nota di trascrizione pignoramento	Allegata
Estratto di Mappa	Allegato
Certificato notarile	Allegato
Certificato di destinazione urbanistica	Non allegato
Certificato storico ventennale	Allegato
Scheda catastale	Allegata

- o COMPLETEZZA DELLE NOTIFICAZIONI EX ART. 498 C.P.C. AI CREDITORI ISCRITTI E EX ART 599 C.P.C. AI COMPROPRIETARI

Dopo aver verificato la *completezza della documentazione ipo-catastale*, e ancor prima del formale inizio delle operazioni io sottoscritto C.T.U. ho provveduto anche a compilare il prospetto relativo al controllo delle notificazioni che la legge pone a carico del creditore pignorante (notificazione dell'avviso ex art.498 c.p.c ai creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai Registri Immobiliari e notificazione dell'avviso ex art.599 c.p.c. ai comproprietari).

L'incarico formale assegnato al sottoscritto C.T.U. prevede l'espletamento dei quesiti

⋮

QUESITO 1 - Identificazione del Bene:

Verifichi, prima di ogni altra 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 pignorante 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 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;

QUESITO 2 - "Descrizione del Bene":

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

- 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;

QUESITO 4 - "Accatastamento":

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

QUESITO 5 - "Destinazione urbanistica/ di piano":

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO 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 dello stesso.

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

QUESITO 7 :

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

QUESITO 8 :

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO 9 :

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

QUESITO 10 :

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

QUESITO 11 :

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

QUESITO 12 :

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

QUESITO 13 :

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

QUESITO 14 :

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle

che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene. L'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;
- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera

proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc....

SITO IN (comune, indirizzo).....

.....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il

calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE

DEI CONFINI:..... DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO

- EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo,

prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di

cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento

dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

TUTTO CIO' PREMESSO

Come previsto dalla normativa vigente, ho dato inizio alle operazioni peritali.

- o Il giorno 28/08/2023, con raccomandata A.R. n° 15097176571-4 indirizzata alla ***** , con raccomandata A.R. n° 15097176572-6, indirizzata alla ***** e per mail di posta certificata agli avvocati delle parti, ho formalmente comunicato la data di inizio delle operazioni, fissata per il giorno 13/09/2023, presso il mio ufficio sito in Tempio Pausania, via Marconi n° 10.
- o In data 13.09.2023, presso lo studio dello scrivente CTU non si è presentato nessuno
- o In data 20.10.2023 ho comunicato alle parti, con mail di posta certificata, la data di accesso ai beni oggetto di causa, fissata per il giorno 30/10/2023 alle ore 10,00.

Risposta ai quesiti

Quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra 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 pignorante 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 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;

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI (ex art. 567 c.p.c.)

- L'estratto di mappa catastale risulta allegato agli atti di parte.
- Il certificato ipotecario speciale risulta allegato agli atti di parte;

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL BENE -

Nota di Iscrizione N. 2527/372 del 20/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, a rogito Notaio Giuliani Gianfranco sede Olbia (Ss) rep. n. 206252/39368 del 13/02/2007 a favore: Banca Cis Societa' Per Azioni sede Cagliari (Ca) C.F. 00232340927 (Domicilio ipotecario eletto -) Contro: *****

***** sede Olbia (Ss) C.F. *****.

Trattasi di iscrizione ipotecaria di I grado iscritta sui seguenti beni: terreno identificato al foglio 30 particella 2921, consistenza 3 are e fabbricato identificato al foglio 30, particella 3190, cat. C3, consistenza 137 metri.

APPARTAMENTO SUB 8 – PIANO SECONDO

1. ANNOTAZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3929 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 80144/34562 del 13/05/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2911 del 2007;

2. TRASCRIZIONE del 04/08/2021 - Registro Particolare 6081 Registro Generale 8567 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 650 del 21/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico;

3. ISCRIZIONE del 31/10/2023 - Registro Particolare 1232 Registro Generale 12572 Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio 72023/1703 del 23/10/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE ART. 36 COMMA 2, DL N.248 Nota disponibile in formato elettronico;

4. ISCRIZIONE del 23/07/2024 - Registro Particolare 968 Registro Generale 8641 Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio 52024/194 del 15/07/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE ART. 36 COMMA 2, DL N.248 2007

UFFICIO SUB 13 – PIANO TERRA

1. ANNOTAZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 628 Registro Generale 3929 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 80144/34562 del 13/05/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2911 del 2007,

2. TRASCRIZIONE del 04/08/2021 - Registro Particolare 6081 Registro Generale 8567 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 650 del 21/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Quesito 2

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

- o Il bene pignorato identificato come appartamento (sub 8) risulta identificato nel seguente modo:

Comune di Olbia;

Via Basilicata

Numero civico 52/b

Piano 2°

Identificativi catastali : N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10135 – sub. 8

- Classamento catastale : categoria A3 – classe 1 – consistenza 4 vani, Rendita €. 278,89

Superficie catastale totale Mq. 47

L'accesso all'immobile, ubicato nel Centro di Olbia, precisamente percorrendo la centralissima via Vittorio veneto, per poi immettersi nella via Basilicata al n° 52/b, avviene da un vano scala comune che porta ai piani primo e secondo. In quest'ultimo piano è posizionato l'immobile oggetto di causa.



Immobile oggetto di perizia

L'unità immobiliare confina, in senso orario dal lato ingresso, con via Basilicata, con altra unità immobiliare (F. 30 – mapp. 3108), con cortile privato (mapp. 10135 – sub. 10) e con altra unità residenziale (F. 30 – mapp. 2413).

o Caratteristiche strutturali del bene:

Lo scheletro della struttura è stato realizzato (per quanto possibile rilevare) in blocchi di cls spessore cm. 25. Risultano intonacati al civile sia all'esterno che all'interno. I solai sono realizzati in latero-cemento.

Descrizione dell'appartamento:

L'appartamento, ubicato al piano secondo, da cui si accede da un portoncino blindato, risulta composto da un sogg.- pranzo con veranda coperta e terrazza scoperta con affaccio sulla via Basilicata, angolo cottura con uscita sul balcone che affaccia su cortile privato, studio utilizzato come camera singola, bagno e camera da letto matrimoniale con finestra che affaccia sul vano scala.

Internamente il bene si presenta in ottimo stato, i pavimenti sono realizzati in gress porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio finto legno, con vetro-camera e con persiane sempre in finto legno, mentre le porte interne sono il legno massello.

L'impianto termico è costituito da pompe di calore marca Hitachi, posizionate in tutti i vani principali. il Boiler elettrico per la produzione di acqua calda ad uso sanitario è posizionato nel balcone.

L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, e allo stato attuale non è possibile determinare se è ha norma in quanto, durante l'accesso agli atti richiesto al Comune di Olbia, non è stata prodotta, (perché probabilmente non presente), la dichiarazione di Agibilità dell'immobile. Per avere la certezza che l'impianto elettrico sia a norma, occorre la verifica da parte di tecnico abilitato con rilascio della prevista certificazione.



Prospetto su Via Basilicata

Appartamento sub 8



La superficie calpestabile (utile), è pari a 37,23 mq circa di abitazione, veranda principale di 9,60 mq/utigli circa, terrazzo 7,70 mq/utigli circa e veranda posteriore di 5,83 mq/utigli circa, mentre la superficie lorda dell'appartamento è di 55,38.

- o Il secondo bene pignorato posizionato al piano terra (sub 13) risulta identificato nel seguente modo:

Comune di Olbia;

Via Basilicata

Numero civico 52/a

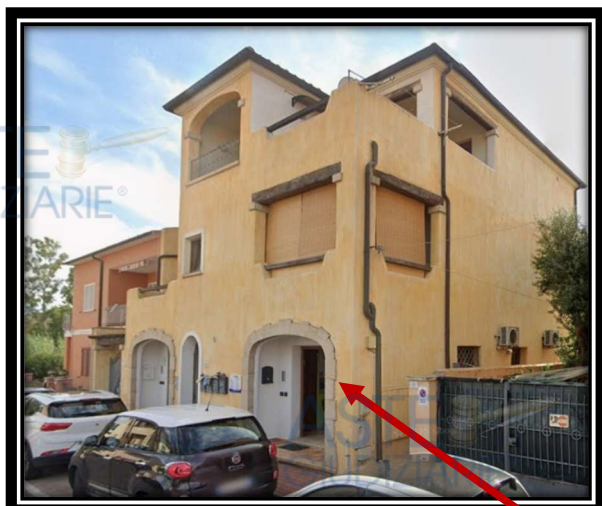
Piano Terra

Identificativi catastali : N.C.E.U. Foglio 30 – mappale 10135 – sub. 13

- Classamento catastale : categoria A10 – classe 1 – consistenza 3 vani, Rendita €. 666,23

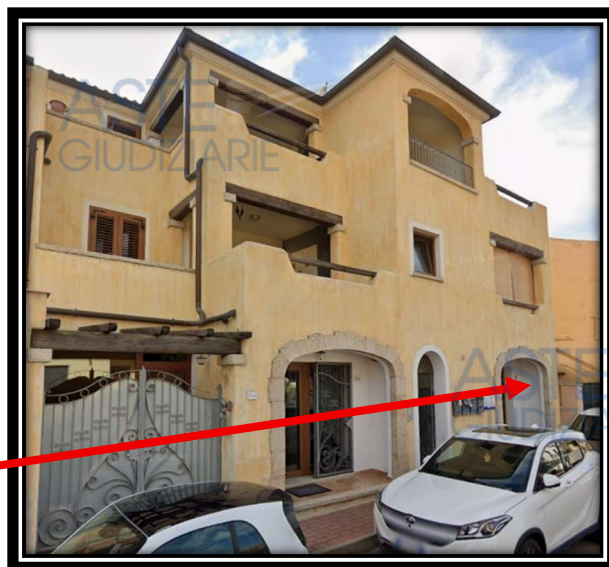
Superficie catastale totale Mq. 56,00

L'accesso al bene, ubicato nel Centro di Olbia, precisamente percorrendo la centralissima via Vittorio Veneto, per poi immettersi nella via Basilicata al n° 52/a, avviene dalla porta finestra posizionata sotto il piccolo portico, lato destro del fabbricato, piano terra.



Prospetto su Via Basilicata

Ufficio sub 13



Prospetto su Via Basilicata

Descrizione dell'ufficio privato:

All'ufficio, ubicato al piano Terra del piccolo complesso immobiliare, si accede, come già evidenziato, dalla porta finestra posizionata sotto il piccolo portico, e risulta composto da un primo vano destinato ad ufficio, con veranda coperta, con affaccio sulla via Basilicata, e da un secondo vano destinato ad ufficio, con veranda coperta che affaccia su cortile privato. Inoltre è presente un piccolo bagno con antibagno.

Internamente, come il bene precedente (appartamento sub 8), anche l'ufficio si presenta in ottimo stato, i pavimenti sono realizzati in gress porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio finto legno, con vetro-camera, mentre le porte interne sono il legno massello.

La superficie calpestabile (utile), è pari a 40,58 mq circa di ufficio, veranda frontale di 3,00 mq/utili circa, e veranda posteriore di 12,50 mq/utili circa, mentre la superficie lorda dell'appartamento è di 52,43.

Per quanto concerne l'ubicazione, occorre precisare che i fabbricati sono posizionati in zona centralissima, a circa 2.5 km dall'edificio Comunale, dove trovano posto una marea di attività commerciali e servizi di qualunque genere.

Dal punto di vista della viabilità, dal bene si possono raggiungere in circa 10 minuti, gli ospedali, il porto e l'aeroporto di Olbia percorrendo una distanza di circa 4 Km.

Quesito 3

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di esecuzione .

Quesito 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Allo stato attuale, a seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'unità immobiliare e le dovute misurazioni del caso, confrontate con l'ultima planimetria agli atti depositata in catasto, non si riscontrano difformità, pertanto risulta che quanto graficizzato corrisponde allo stato di fatto.

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Olbia, individua l'area in cui sorge l'edificio come zona d'espansione, nello specifico come zona "B2". Tale zona è inserita all'interno del Programma di Fabbricazione come Zona residenziale esistente. Tali zone, sono nello specifico a prevalenza residenziale esistente o in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

Quesito 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso.

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

- L'immobile è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia per sopraelevazione di un edificio, n° 325/07 del 20.06.2007.
- Non si riscontra presso il Comune di Olbia Pratica di Agibilità.
- Per quanto riguarda la violazione alla normativa urbanistico-edilizia occorre precisare che durante la verifica effettuata dal sottoscritto tecnico presso gli immobili oggetto di causa, si sono riscontrate lievi differenze nelle misure dei vani interni, ma che rientrano comunque all'interno delle tolleranze edilizie, pertanto l'immobile è conforme alla Concessione Edilizia, n° 325/07 del 20.06.2007.



Quesito 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

La proprietà in capo all'esecutato deriva:

- Alla suddetta società ***** , le unità immobiliari in oggetto particelle 10135 sub. 8 e sub. 13, erano pervenute, nella loro maggiore consistenza particella 3190 e 2921 (già 1259/f), giusta atto di compravendita in Notar Giuliani Gianfranco del 19/12/2006, Repertorio 205886/39107, trascritto il 16/01/2007 ai nn. 877 RG e 504 RP, da ***** , Olbia 01/05/1941 c.f. ***** (proprietà per 1/1)
- Al predetto ***** , erano pervenute giusta atto di acquisto in Notar Campus del 27/06/1969, trascritto il 09/07/1969 ai nn. 1432 RG e 1254 RP. da ***** Olbia 11/05/1890, ***** , Olbia 31/01/1919 ***** , ***** , Sassari 04/01/1923 cc ***** , ***** , Sassari 12/07/24 c.f. ***** e ***** , Sassari 08/01/1927 c.f. ***** .

Quesito 8

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano spese fisse o condominiali in capo ai beni pignorati.



Quesito 9

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

Allo stato attuale i beni risultano essere divisi in 2 lotti.

Quesito 10

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

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota.

Quesito 11

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Gli immobili, al momento dell'accesso, risultano entrambi occupati con contratto di locazione dalla ***** con amm.re il sig. ***** , che ci accompagna negli accessi.

L'IMMOBILE COMMERCIALE SITUATO AL PIANO TERRA, RISULTA OCCUPATO CON CONTRATTO D'AFFITTO DALLA ***** ALLA SIG.RA ***** .

L'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, RISULTA OCCUPATO CON CONTRATTO D'AFFITTO DALLA ***** ALLA SIG.RA ***** .

Quesito 12

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

Gli immobili risultano occupati come da descrizione del quesito precedente.

Quesito 13

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

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito 14

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Scopo del presente quesito, quindi, è quello di attribuire al predetto bene, il più probabile valore di mercato. Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Prendendo atto dei valori medi di mercato di immobili compravenduti nella medesima zona e dalle medesime caratteristiche si può tranquillamente attribuire un valore commerciale che varia da €. 2500,00 a €. 3500,00 per mq., mentre per quanto riguarda il valore attribuito dall'Osservatorio Immobiliare, si evince per gli immobili della Zona, un valore che varia da un minimo di €. 1900, 00 per mq ad un massimo di €. 2500, 00 per mq.

In considerazione delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione dello stato degli immobili, si ritiene congruo un prezzo di 2600,00 €/mq.

Di seguito il sottoscritto C.T.U. predisponde la tabella con coefficiente di correzione per il calcolo della superficie commerciale:

AMBIENTE-PIANO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	SUP. COMMERCIALE
Appartamento piano secondo	55.38	1	55.38
VERANDA 1	17.29	0.33	5.70
VERANDA 2	5.98	0.33	1.97
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE			Mq. 63.08

AMBIENTE-PIANO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	SUP. COMMERCIALE
Ufficio Piano terra	52.43	1	52.43
VERANDA 1	3,00	0.33	1.43
VERANDA 2	12,50	0.33	4.12
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE			Mq. 57.98

Il VALORE DI MERCATO del locale in oggetto, pertanto, è determinabile sulla scorta della seguente formula:

$$V_m = P_m \times \text{Area.}$$

In cui:

P_m è il prezzo di mercato al mq.

V_m è il valore di mercato dell'area oggetto di stima;

Si procede di seguito alla determinazione del Valore di mercato dell'Immobile:

UFFICIO PIANO TERRA SUB 13

Superficie commerciale: $V_m = \text{mq } 57.98 \times \text{€/mq. } 2600,00 = \text{€. } 150.748,00$

(diconsi Euro centocinquantamilasettecentoquarantotto/00)

APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 8

Superficie commerciale: $V_m = \text{mq } 63.08 \times \text{€/mq. } 2600,00 = \text{€. } 164.000,00$

(diconsi Euro centosessantaquattromila/00)

Note conclusive

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

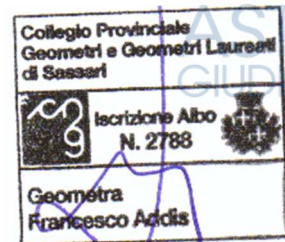
Allega nel contempo, la documentazione richiamata nella presente relazione tecnica e quella da lui prodotta.

Tempio Pausania , li 14.12.2025

Con osservanza

Il Consulente

(Geom. Francesco Addis)



Allegati:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Documentazione catastale e ipotecaria;
3. Concessioni edilizie ed Elaborati progettuali;
4. Documentazione fotografica;
5. Scheda sintetica;
6. Contatti di Locazione;
7. Copia Custode priva di dati sensibili;
8. Parcella professionale e nota spese.