

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzione immobiliare

R.G.E. n. 130/21

PROMOSSA DA

CONTRO

UBICAZIONE DELL' IMMOBILE : *Comune di Olbia*

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *dott.ssa Antonia Palombella*

CTU: *Arch. Ilenia Degortes*

Depositato il 27.04.2025



INDICE

1.Premessa.....pag.4

2.Oggetto incarico.....pag.4

3.Quesiti.....pag.4

Quesito 1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co. 2c.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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità 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;.....pag.4

Quesito 2 Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente; comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...); descriva le caratteristiche strutturali del bene(strutture verticali,solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione esterne ed interna, impianti termici, impianti elettrici);descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio) alla distanza dal centro della città e dalle vie principali di comunicazione, verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso i centri della città);.....pag.6

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;
-pag.8

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.pag.8

Quesito 5 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....pag.8

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 i costi eventuali 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 del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fine 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;**pag.9**

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;**pag.10**

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;..... **pag.11**

Quesito 9 Dica se e' 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 allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;**pag.11**

Quesito 10 Dica, nel caso il bene 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 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;..... **pag.11**

Quesito 11 Accerti se l'immobile e' 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; 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.**pag.11**

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.**pag.12**

Quesito 13 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura

condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

..... pag.12

Quesito 14 Determini 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 pag.12

ALLEGATI:

- Allegato 1 Certificato notarile
- Allegato 2 Nota di trascrizione pignoramento
- Allegato 3 Atto di proprietà
- Allegato 4 Estratto di mappa catastale
- Allegato 5 PLANIMETRIA CATASTALE
- Allegato 6 Visura catastale
- Allegato 7 Trascrizioni e iscrizioni dell'immobile
- Allegato 8 Verbale sopralluogo
- Allegato 9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 11 Pianta segnalazione abusi
- Allegato 12 Spese condominiali
- Allegato A DESCRIZIONE DEL LOTTO



RELAZIONE DI PERIZIA



1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 20.09.2024 dopo aver prestato il giuramento di rito, previa assunzione di impegno di bene e fedelmente adempiere all'incarico, la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Ilenia Degortes, nata a Sassari, il 26.01.1972, con studio tecnico in Olbia, via Correggio n° 5, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari Olbia -Tempio al n° 596, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 130-21 promossa da



contro



2. Oggetto incarico

Oggetto della perizia è la valutazione e la verifica della effettiva commerciabilità del seguente bene.

- **n.1 appartamento** con annesso cortile, ubicato in Comune di Olbia.

3. I Quesiti

Quesito 1

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567,CO. 2C.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 E AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI ED EVENTUALI CARENZE NELLA CONTINUITA' 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;

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c.; si è constatato nel fascicolo la presenza dei seguenti documenti:



- Certificato notarile del 27.10.2021(All.1)
- Nota di trascrizione del pignoramento tribunale Tempio Pausania del 25.8.2021 (All.2).

Sono stati acquisiti dal CTU i seguenti documenti:

- Atto di proprietà (All.3);
- Estratto di mappa catastale (All.4);
- Planimetria catastale (All.5);
- Visura catastale (All.6)
- Ispezioni delle iscrizioni-trascrizioni e Note relative all'immobile pignorato (All.7).

Dai certificati delle **TRASCRIZIONI** e **ISCRIZIONI** relative all'immobile pignorati effettuate, il CTU conferma i dati presenti nel certificato notarile e di seguito riporta uno stralcio dell'elenco sintetico delle ispezioni in ordine cronologico intestati al fabbricato. Si evidenzia un **aggiornamento al punto 3**; è un'annotazione n. 106 del 17/01/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE).

FOGLIO 23 PARTICELLA 1721 SUBALTERNO 8

1.TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/2007 - Registro Particolare 4231 Registro Generale 7043
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 135881/33115 del 22/05/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OLBIA (SS)

Nota disponibile in formato elettronico

Osservazioni: Atto di compravendita (All.3) dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

2.ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2010 - Registro Particolare 324 Registro Generale 1626

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 111 del 06/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in OLBIA (SS)

Osservazioni: (All.6 nota) ipoteca a favore di
sull'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

3.ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2011 - Registro Particolare 737 Registro Generale 3837

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Repertorio 1221/2011 del 23/03/2011

IPOTECA LEGALE derivante da DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO ART 77 DPR 602/73

Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA (SS)

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 106 del 17/01/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Osservazioni: ipoteca sull'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

4.TRASCRIZIONE CONTRO del 24/08/2021 - Registro Particolare 6597 Registro Generale 9268

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 747 del 03/08/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in OLBIA (SS)

Osservazioni: sull'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

Quesito 2

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE; COMUNE ,LOCALITA', 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 ESTERNE ED INTERNA, IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI ELETTRICI);DESCRIVA LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, AI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA (CENTRI COMMERCIALI, FARMACIA, SPAZI DIVERSI, NEGOZI AL DETTAGLIO) ALLA DISTANZA DAL CENTRO DELLA CITTA' E DALLE VIE PRINCIPALI DI COMUNICAZIONE, VERSO L'ESTERNO(STRADE, AUTOSTRADE, FERROVIE, PORTI, AEROPORTI) NONCHE' AI PRINCIPALI COLLEGAMENTI VERSO I CENTRI DELLA CITTA');

L'immobile pignorato è **n.1 appartamento** al piano primo, con annesso **cortile** pavimentato al piano terra, ubicato in viale Aldo Moro n.430 in Comune di Olbia (SS). Il sopralluogo è avvenuto in data 13.03.2025 (All.8 Verbale).

E' distinto al catasto fabbricati di Sassari al:

- **NCEU al foglio 23 mappale 1721 sub 8** (All.6)

L'appartamento è ubicato in un complesso residenziale-commerciale risalente agli inizi del 2000; composto da: zona commerciale al piano terra e zona residenziale al piano primo. Sono complete le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed i servizi offerti sono: banca, bar, negozi, farmacia, piazze, supermercati, centri commerciali, chiesa e scuole nei pressi dell'immobile. Olbia è una città in cui sono presenti:

- aeroporto 'Costa Smeralda di Olbia'
- porto turistico e commerciale.

Porto, aeroporto distano 10 minuti dall'appartamento in macchina e sono raggiungibili tramite la SS125 orientale sarda. Di seguito la descrizione del bene (All.9 documentazione fotografica):

IL COMPLESSO RESIDENZIALE ESTERNI:

La zona nonostante sia densamente abitata si presenta ariosa e con zone verdi nelle immediate vicinanze. Il complesso è accessibile da viale Aldo Moro, si presenta con un ampio parcheggio

dedicato alla zona commerciale. Il complesso è formato da sei appartamenti al piano primo e sette attività commerciali al piano terra

APPARTAMENTO

Il cespite confina a nord ed est con il mappale 1424, a ovest con Viale Aldo Moro, a sud con il mappale 1655. Esso è posizionato in testata e libero su tre lati; vi si accede attraversando un cancello carrabile comune, ubicato a nord del complesso. Superato il cancello si apre una zona carrabile comune e il cortile dedicato al posto auto è pavimentato. Il cortile dell'appartamento in oggetto è di mq 42.72 totali, è chiuso da muretto alto circa 60 cm ed è senza chiusura. La prima parte del cortile di mq 34.19 è occupata da una casetta di legno, l'altra parte mq 8.54 è chiusa da una parete in legno ed è utilizzata come ripostiglio. Si accede al cespite tramite una doppia rampa di scala comune all'appartamento adiacente.

Interno

Superate le scale, si arriva ad una veranda coperta di mq 19.27; si accede al soggiorno di mq 26.17 tramite un portoncino ed anche attraversando un'ampia porta scorrevole. Sulla destra separata da una porta si trova la cucina di mq 7.73, attraverso la cucina si accede ad un terrazzino di mq 1.54 utilizzato come ripostiglio/lavanderia. Alla fine del soggiorno si trova la zona notte esposta ad ovest composta da: disimpegno di mq 1.50, la camera padronale di mq 14.42 con bagno annesso di mq 4.42. La seconda camera è composta da due zone, la prima è di mq 9.15, la seconda di mq 14.82, è stata adibita a zona relax e risulta concessionata come veranda coperta. Dal disimpegno posto tra le due camere si accede al bagno principale di mq 4.80 con finestra prospiciente la terrazza. Entrambe le camere sono comunicanti con la terrazza di mq 13.63.

I muri

- in muratura portante
- muri divisorii in mattoni;

Finiture

- infissi in legno con persiane;
- portone d'ingresso blindato in materiale composito;
- porte interne in legno dipinte di bianco;
- pareti interne ed esterne ad intonaco;
- pavimenti e finiture in piastrelle di ceramica.

Impianti

- impianto di riscaldamento e raffrescamento con condizionatori a split;
- caldaia a gas per l'acqua calda;
- impianto elettrico risale agli anni della costruzione dell'immobile.

****Il cespite costruito all'inizio del 2000 è libero su tre lati, tutti gli ambienti sono dotati di finestra e gli ambienti principali sono tutti comunicanti con ampie terrazze/verande. Tutti gli infissi in legno, sono dotati di doppio vetro con vetrocamera ed hanno la persiana. Il cespite si presenta in buone**

condizioni tranne le pareti esposte a nord della camera padronale, del bagno e del ripostiglio che presentano zone con muffa lungo la linea della copertura. Gli esterni presentano sgretolamento della vernice nelle cornici in copertura, lungo il parapetto e le pareti prospicienti la terrazza.

Quesito 3

ACCERTI LA CONFORMITA' 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 DIFFORMITA':

A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVUCA IDENTIFICAZIONE;

B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;

C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO;

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Quesito 4

PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Non si è proceduto ad un aggiornamento catastale. Il cespite presenta degli abusi che non possono essere sanati, pertanto si dovrà procedere obbligatoriamente al ripristino dei luoghi. Gli abusi sono descritti al quesito 6.

Quesito 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'appartamento è ubicato in zona Sa Minda Noa, in Viale Aldo Moro n°430. Lo strumento urbanistico utilizzato nel comune di Olbia è il PDF (Piano di fabbricazione). La zona è B5.1 SA MINDA NOA. Si attua per mezzo di Piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionato in data 10/01/1997 rep. N° 158535 - Racc. n° 21572 (rogito Dott. Gianfranco Giuliani Notaio in Olbia) Il lotto è soggetto al **PRU (Piano di risanamento urbanistico)** n. 13 denominato Sa Minda Noa Nord, è:

- ubicato in Zona CR-10 del PDF
- MA_132 - Macro Area PRU - Sa Minda Noa Nord

- lotto n.290

- art.29 Capo VI - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO L. R. 23/85

-..art.32 Zone soggette a piani di risanamento urbanistico della L.R. n° 23.11 ottobre 1985– (CR).

- non sono previsti espropri.

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.52 del 14/05/2002, pubblicazione BURAS parte III n. 27 del 01/08/2002. Le eventuali varianti a detto piano dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i

Si riportano di seguito gli indici e parametri (norme tecniche di attuazione) del Piano Particolareggiato del **lotto 290** in cui è

- Indice PRU - 1,40 mc/mq

tabella A allegato norme di attuazione variante PRU Sa Minda Noa

N° lotto	superficie reale	volume esistente	volume edificabile	espropri previsti P.R.U.	volumi residui	altezza max ml
289	1701.53		2575	---	2574.60	9
290	2119		2966	---	2966.00	9
291	633.02		763	---	763.00	9
292	977.30		1334	---	1334.20	9
293	676.58	723.49	3114	---	2390.11	9
294	1015.16	726.31	1938	---	1211.29	9
TOTALI	320 866	223 816	458 580	10 229	234 764	

Quesito 6

INDICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, OPERI IL CONTROLLO SULLA POSSIBILITA' DI SANATORIA DI CUI ALL'ART.36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 ED ACCERTI I COSTI EVENTUALI 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 DEL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI AI FINE 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.

Per la verifica di regolarità edilizia e urbanistica del bene il CTU ha provveduto ad accedere all'ufficio tecnico del Comune di Olbia 7.03.2025, il 28.03.2025 e il 09.04.2025. Dallo studio della documentazione acquisita è emerso quanto segue:

L'appartamento è in possesso delle seguenti **CONCESSIONI (All.10)**

-C.E. n°624/05 del 24.11.2005

Varianti alla concessione:

-n°217/06 del 19.04.2006

-n.528/06 del 14.09.2006

-Provvedimento n.46/07 del 22.2.2007

-Abitabilità pratica n.9377 del 5.4.2007

L'appartamento non è risultato conforme alle concessioni edilizie, nell'allegato 11 sono stati evidenziati in rosso gli abusi volumetrici e in blu l'abuso della veranda coperta. Gli abusi volumetrici riguardano: il terrazzino (mq 1,54) comunicante con la cucina, una porzione della veranda della zona notte (mq 14.82) sono stati chiusi da infissi e la camera è stata chiusa da una parete in muratura. Nel cortile è stata chiusa la veranda coperta con una parete in legno ed è stata sistemata una casetta per gli attrezzi. Nella veranda scoperta della cucina è stata realizzata una copertura. Essendo la zona soggetta a vincolo paesaggistico (PPR) gli abusi volumetrici sopra elencati non sono sanabili in quanto:

1. il lotto n.290 è privo di volumetria residua
2. In zona vincolata da piano paesaggistico non è possibile la realizzazione di ulteriore volumetria.
3. Non è sanabile neppure la copertura in quanto è stata realizzata prima del 2015, quindi non sussiste la doppia conformità per la sua realizzazione.

Pertanto l'immobile si può regolarizzare solamente con il ripristino dello stato dei luoghi. Nel cortile deve essere rimossa la casetta degli attrezzi e devono essere rimosse le pareti in legno che chiudono la veranda coperta. Deve essere rimossa la copertura della veranda nella zona giorno ed infine devono essere rimossi gli infissi e i muri nella zona notte della 2° camera.

Si potrà ipotizzare sommariamente che il costo del ripristino dei luoghi di: € 9.000,00

Ulteriore spesa da considerare, è quella menzionata al quesito 2 ** ove, occorre il ripristino dei muri ed esterni ed interni; il costo di tale operazione si presume possa essere di: € 4.500,00.

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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

Il bene pignorato dai controlli eseguiti sulle visure catastali, sulle ispezioni ipotecarie, non risulta

gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 8

SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' 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.

Il bene pignorato risulta essere di proprietà privata, ubicato all'interno di un condominio con spese condominiali fisse e di gestione di euro 1400 all'anno. Non risultano spese non pagate negli ultimi due anni (All.12).

Quesito 9

DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' 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 ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

Essendo il bene pignorato un appartamento, non è possibile venderlo in lotti.

Quesito 10

DICA, NEL CASO IL BENE 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, NONCHE' ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, PREVEDENDO ANCHE ALLA DETERMINAZIONE DEGLI AVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; L'ESPERTO DOVRA' PROCEDERE, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' 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;

I beni non sono pignorati pro quota.

Quesito 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE E' 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; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRA' INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL GIUDIZIO PER LA LIBERAZIONE DEL BENE E

DOVRA' ESPRIMERE UN PARERE IN ORDINE ALLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Il bene è risultato occupato dal proprietario dell'immobile. Il CTU ha acquisito il titolo legittimante il possesso del bene (All.3) e la data di acquisto è precedente alla data di pignoramento.

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.

L'immobile al momento del sopralluogo non è risultato occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito 13

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'; ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI QUELLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL' ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE, COMUNQUE , RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; INDICHI ALTRESI, L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICI O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO);

Il bene pignorato è gravato vincolo paesaggistico (PPR);

non risulta alcun diritto demaniale;

non risulta alcun uso civico dell'immobile.

Quesito 14

DETERMINI 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 NONCHE' 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 COMPRESI QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE;

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€ tot. /mq.). Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Alla luce di quanto fin qui esposto, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione e del resto delle caratteristiche estrinseche oltre che lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado delle finiture, l'epoca di costruzione e ogni altra caratteristica intrinseca si ritiene che il più **probabile valore di mercato sia di : € 2100,00 [€/mq]**

Superficie commerciale APPARTAMENTO data da:

Sc [mq]= Sca + Scc + Svc + Svs

Superficie commerciale appartamento	Sca[mq]	102,00 mq x100% = 102,00 mq
Superficie commerciale cortile/P	Scc [mq]	35,80 mq x 25% = 8,95 mq
Superficie commerciale veranda coperta	Svc [mq]	19,27 mq x 35% = 6,74 mq
Superficie commerciale veranda scoperta	Svs [mq]	13.62 mq x 25% = 3,40 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE Sc [mq]	TOTALE	121,09 mq

Valore di mercato dell'immobile **V [€/mq] € 2100,00**

VALORE STATO DI FATTO (Vfs)

Vsf = Sc x V= 98,58 x 2250,00 = € 254.289,00

Al valore stimato verranno **sottratti** i costi meglio esposti al quesito 6:

- l'importo previsto per il ripristino dei luoghi € 9.000,00
- l'importo previsto per il ripristino dell'intonaco € 4.500,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

€ 240.789,00

Tempio Pausania, 27/04/2025

CTU Degortes Ilenia