

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE

IMMOBILIARE

Promossa da:**contro****1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.**

Nell'Udienza del 24 aprile 2024, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

Verifici, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito n°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 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

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:

Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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 n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 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;

Quesito n° 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 n° 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 n° 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 n° 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 n° 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 n° 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 n° 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 n° 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.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 24.04.2024, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data **14.04.2024** presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data **8.02.2025** ed in data **21.03.2025** il sottoscritto si è recato presso il Comune di Olbia (Archivio Storico – Ufficio Accesso agli Atti), previa richiesta scritta inviata via pec, per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Olbia Loc. Porto Rotondo, Condominio "Residenza Mirto e Mimosa" appartamento piano terra distinto in Foglio 2 Particella 137 Subalterno 10.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. Martino Dibeltulu, il sottoscritto CTU in data **12.02.2025** comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali.

In data **12.02.2025**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di Olbia Loc. Porto Rotondo, "Residenza Mirto e Mimosa", n. 9005, scala 9 int. 5 appartamento piano terra distinto al Foglio 2 Particella 137 Subalterno 10, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG,

, si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell' Allegato 3: Verbale Operazioni Peritali.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.



1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

1.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

L'immobile in oggetto risulta pignorato per l'intera proprietà.

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria allegato 5).

1.02 - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Abitazione nel Comune di Olbia, in località "Porto Rotondo":

- **Appartamento**, posto al piano T, categoria A/2 di 2,5 vani, distinto all'NCEU al foglio 2 mappali 137 sub. 10, con annessa veranda di pertinenza, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla variazione di classamento automatico del sub. 10, posto al piano T, interno 9005;

Confini: corridoio comune, appartamento n. 9004, mappale 137, appartamento n. 8003 e appartamento n. 9006;

Correttamente intestato in visura catastale

BENI COMUNI NON CENSIBILI:

- Sub. 15, bene comune ai sub. dal 1 al 204 – cisterna;
- Sub. 205, bene comune ai sub. dal 1 al 204 – cortile;
- Sub. 206, bene comune ai sub. dal 1 al 204 – parcheggi, deposito gas, immondezzaio;
- Sub. 207, bene comune ai sub. dal 1 al 204 – vasca di sollevamento acque nere;
- Sub. 209, bene comune ai sub. dal 1 al 204 – cortile;
- Sub. 210, bene comune ai sub. dal 1 al 204 – cortile;
- Sub. 221, bene comune a tutti i sub – scale e corridoio;
- Sub. 241, bene comune a tutti i sub – corte;

Dalla corrispondenza tra planimetria, visure storiche catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico, il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Olbia, sezione Olbia, distinta all'NCT foglio 2 mappale 137 Ente Urbano di ha 01.36.25.

Il mappale 137 Ente Urbano di ha 01.36.25, superficie variata con riordino fondiario del 16.12.2002 dal mappale 137 Ente Urbano di ha 01.49.05., deriva dalla fusione dei seguenti mappali:

- **Mappale 137 di ha 01.19.05.**, ex mappale 137 di ha 01.20.49., ex mappale 137 di ha 02.42.97.;

- **Mappale 208 di ha 00.30.00.;**

1.02 - ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):

Il soprascritto signor _____, coniugato in regime di separazione dei beni, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'appartamento al piano terra, facente parte del condominio "Residenza Mirto e Mimosa", sito nel Comune di Olbia, località "Porto Rotondo", facente parte del complesso edilizio denominato "Rudargia 2", contraddistinto con il numero 9005, costituito da due locali, oltre ai servizi, distinto all'NCEU al Foglio 2 mappale 137 sub. 10, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 02.12.1987 con numero di repertorio 57469 rogante _____ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.12.1987 ai nn. 6345/4469, dalla società _____

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- *Confini: corridoio comune, appartamento n. 9004, mappale 137, appartamento n, 8003 e appartamento n. 9006;*

- *Che è compresa la quota di comproprietà su cose e spazi comuni del Condominio "Residenza Mirto e Mimosa" in ragione di 19,73/1000;*

- *Che è compresa la quota di comproprietà su cose e spazi comuni dell'intero complesso "Rudargia 2" che spetta in ragione di 262,14/1000 all'intero condominio "Residenza Mirto e Mimosa" di cui fa parte l'immobile compravenduto;*

- *La parte acquirente prende atto che l'area distinta al foglio 2 mappale 137 sub. 210, benché compresa nel perimetro costituente il complesso edilizio "Rudargia 2", è di proprietà dell'ENEL che sull'area stessa ha costituito una cabina di servizio;*

- *La parte acquirente prende atto che l'area distinta al foglio 2 mappale 137 sub. 15, è compresa nel perimetro del Condominio "Residenza Mirto e Mimosa", mentre la riserva dell'acqua proveniente dall'acquedotto con i relativi impianti di infiltrazione e messa in pressione è un manufatto inserito in proprietà superficaria costituente di proprietà del complesso edilizio "Rudargia 2".*

- *Identicamente la parte acquirente prende atto che l'area distinta al foglio 2 mappale 137 sub. 207, è compresa nel perimetro del Condominio "Residenza Bouganvillea", mentre la riserva dell'acqua proveniente dall'acquedotto con i relativi impianti di infiltrazione e messa in pressione è un manufatto inserito in proprietà superficaria costituente di proprietà del complesso edilizio "Rudargia 2".*

- *La parte acquirente prende atto che le strade interne al complesso edilizio "Rudargia 2", così come le aree di sosta, di svincolo etc. sono gravate da reciproca servitù attiva e passiva di passo e di uso in conformità, a favore e carico di tutte le singole proprietà e comproprietà, costituenti il complesso edilizio "Rudargia 2";*

- *Si da inoltre atto che le verande – porticato e i passaggi al piano terreno (annessi agli enti commerciali) del Condominio "Residenza Mirto e Mimosa", di proprietà individuale sono gravate da servitù pubblica di passo pedonale a favore di tutte le proprietà comprese nel complesso edilizio "Rudargia 2".*

- *Si da infine atto che il terrazzino sul lato ovest del fabbricato "R3" (così identificato nella planimetria sotto la lettera A al Regolamento di Condominio), benché di proprietà comune condominiale è in uso esclusivo alla porzione immobiliare distinta a bar (foglio 2 mappale 137 sub. 41);*

- *Il terrazzino risulta graficamente meglio identificato nel tipo planimetrico allegato sotto*

la lettera B all'atto del 17.11.1987 con numero di repertorio 57174 rogante depositato in atti dello stesso Notaio con verbale in pari data n. 57175/11621 di repertorio;

- La parte acquirente prende atto che il tracciato della strada (che in parte occupa il mappale 137 sub. 205 di proprietà super condominiale) che il perimetro del parcheggio (al mappale 137 sub. 105 pure di proprietà super condominiale) potranno subire modifiche nella consistenza e nell'andamento interessando eventualmente altre aree di proprietà della società venditrice o di terzi o di codomini costituenti il complesso edilizio "Rudargia 2";

-La parte acquirente riconosce che per la realizzazione del complesso edilizio "Rudargia 2" e per la realizzazione dell'insieme dei servizi e delle eventuali relative reti si è costituito e si costituirà un complesso di servitù ed oneri reali quali sono e saranno resi palesi dalla loro natura e dalla destinazione dei beni a servizio delle singole proprietà interessate (elettrdotto, acquedotto, gasdotto, rete fognaria, strade, piste ciclabili, linee telefoniche etc.) da intendersi a favore e carico di tutte le proprietà del complesso edilizio "Rudargia 2";

- La parte acquirente dichiara di accettare dette servitù ed oneri reali in quanto volti al fine della realizzazione urbanistica;

- Pregiudizievoli:

Ipoteca iscritta in data 31.07.1978 ai nn. 163/2468 (decaduta e non rinnovata);

Trascrizione pregiudizievole del 06.12.1978 al numero 3436, (annotata cancellazione totale in data 15.04.1988 al numero 324);

- Regolamento di Condominio allegato all'atto del 06.11.1987 con numero di repertorio 57089 rogante e che la tabella millesimale è stata allegata al presente atto;

- Regolamento di Super condominio allegato all'atto di deposito sopracitato;

- La parte acquirente prende atto del fatto che al fine di assicurare la migliore gestione ed organizzazione dei servizi condominiali, nonché di mantenere il livello qualitativo del Condominio "Residenza Mirto e Mimosa" ed al fine altresì di unificare la fornitura di detti servizi, per ovvi motivi di ordine estetico oltre che economico, la società venditrice ha stipulato un contratto amministrativo del predetto Condominio con la società " " che scadrà il 24.02.1993, contratto che la parte venditrice dichiara di conoscere ed accettare per quanto le riguarda;

- La parte acquirente dichiara di aderire al Consorzio del Comprensorio di Porto rotondo, costituito con lo scopo di coordinare l'espletamento di alcuni servizi a carattere comunitario, con atto del Notaio () in data 01.08.1969 al numero 2526 di repertorio e trascritto a Tempio Pausania in data 28.08.1969 n. 1951/1699 che dichiara di ben conoscere;

- La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare lo statuto del Consorzio che si trova allegato all'atto autenticato in data 16.08.1968 al numero 44105 di repertorio dal di Tempio Pausania, trascritto in data 28.08.1968 nn. 2224/1786;

- La parte acquirente prende atto che la parte venditrice si è riservata la facoltà di apportare al progetto del complesso "Rudargia 2" quelle modifiche che fossero richieste dalle competenti Autorità o che si rendessero necessarie, senza che la parte acquirente stessa possa pretendere indennizzo o compenso alcuno;

- Concessioni: che il Condominio "Residenza Mirto e Mimosa" di cui fa parte l'immobile

in oggetto è stato edificato con Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Olbia in data 03.03.1975 ai nn. 688 e 689, in data 20.05.1977 al n. 90, in data 28.10.1983 ai nn. 480 e 480 bis e in data 03.02.1987 al n.639;

- **Abitabilità:** rilasciata dal Comune di Olbia in data 18.03.1987 ai nn. 5656 di prot e 6050 di pratica;

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 30.12.1987 a tutto il 11.03.2025, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca giudiziale**, decreto ingiuntivo, emessa in data 16.01.2015, dal Tribunale di Novara, con numero di repertorio 93, per capitale euro 245.404,30, totale euro 260.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 03.02.2015 ai nn. 639/88 a favore del _____ con sede a Verona, codice fiscale _____, contro il signor _____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito in Comune di Olbia, distinto all'NCEU foglio 2 mappale 137 sub. 10.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 30.09.2022, con numero di repertorio 1110, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 25.10.2022 ai nn. 11823/8364, a favore della " _____ contro il signor _____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito in Comune di Olbia, distinto all'NCEU foglio 2 mappale 137 sub. 10.

2.00 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

2.01 - Ubicazione.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione con veranda, posta al piano terra all'interno del Condominio "Residenza Mirto e Mimosa" al n. 9005, scala 9 int. 5, sito in Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, all'interno del Consorzio di Porto Rotondo.

La località di Porto Rotondo è una delle frazioni più rinomate del comune di Olbia, ubicata nel Nord Sardegna tra il golfo di Cugnana e quello di Marinella, con un attrezzatissimo porto tra le spiagge più belle della Sardegna.

L'aeroporto internazionale Costa Smeralda di Olbia dista circa 20 km così come i porti marittimi di Golfo degli Aranci e Olbia Porto.

Da Olbia, la distanza che separa le due località è inferiore ai 20 chilometri, si procede per la strada statale SS125 per poi proseguire lungo la strada provinciale SP99, per poi deviare per Via Monte Ladu, proseguire per Via della Marina e arrivare al congiungimento con Via del Sagittario, dov'è ubicato l'immobile all'interno del Condominio "Residenza Mirto e Mimosa" a poca distanza dall'arenile nominato spiaggia Rudargia.

L'immobile oggetto della causa, è meglio identificati negli elaborati cartografici allegati (vedi allegato 1), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Fabbricati al:

Foglio 2 e più precisamente:

- ✓ Appartamento, Località Porto Rotondo, Particella 137, sub 10, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Sup. Catastale 44 mq, Rendita €. 426,08;

2.02 - Consistenza.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste, in un'abitazione, posta al piano terra con veranda annessa, all'interno del condominio "Residenza Mirto e Mimosa", numero 9005, scala 9 int. 5, sito in Via del Sagittario nel Comune di Olbia, Località Porto Rotondo, all'interno del Consorzio di Porto Rotondo.

L'unità immobiliare in parola, ha l'accesso principale sul lato Nord-Ovest, dall'area verde condominiale che affaccia su Via del Sagittario; è composta da un soggiorno-cucina che affaccia sulla veranda fronte giardino condominiale, camera e bagno.

L'altezza media interna del piano terra, risulta pari a 2,52 m.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	40,20
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento piano terra"	mq.	34,25
Superficie Lorda complessiva "Veranda"	mq.	5,60
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda"	mq.	5,25

2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante costituita in muratura di blocchi il cls dello spessore medio di 30 cm, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; strutture portanti orizzontali, in latero-cemento.

Le facciate esterne, intonacate, (tipo bocciardato) con malta bastarda, tinteggiate con pittura al quarzo plastico, risultano in discrete condizioni.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera sono in buone condizioni (sono presenti alcune tracce di umidità di risalita nel disimpegno e nell'angolo del soggiorno lato veranda).

I pavimenti interni sono in buone condizioni. I rivestimenti sia dell'angolo cottura che del bagno, sono di tipo medio, decorosi e in buone condizioni.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, in quanto al momento dell'accesso non era collegato né l'impianto idrico né quello elettrico.

I serramenti esterni in legno sono in discrete condizioni.

Non è presente alcun tipo di impianto per la climatizzazione caldo-freddo.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 2: Documentazione Fotografica.

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso risulta disabitata.

2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in buono stato, sia all'interno, sia all'esterno.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato, nonché la verifica di tutti gli impianti generali e la manutenzione degli infissi esterni.

2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

3.00 - QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei due beni.

4.00 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

Per quanto detto al paragrafo precedente il fabbricato oggetto del presente pignoramento immobiliare risulta regolarmente accatastato, per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

5.00 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Il P.d.F del Comune di Olbia - identifica le aree di cui alla presente in Zona F – aree Turistiche.

6.00 - QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (Archivio Storico) è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto il complesso, è stato realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie numero 688-689 del 3/03/1975, numero 90 del 20/05/1977, numero 480 e 480 bis del 28/10/1983, numero 639 del 5/02/1987 intestata alla

In data 18/03/1987 viene rilasciata la licenza di abitabilità protocollo n. 5656, pratica n. 6150 intestata alla

7.00 – QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

8.00 – QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 30.12.1987 a tutto il 11.03.2025, non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

Il "Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo" ha inviato al sottoscritto via pec il debito pendente sull'immobile pari a Euro 1.377,57 periodo dal 2/01/2024 al 2/01/2025 (Allegato 8).

L'amministratore del condominio "Residenza Mirto e Mimosa" sig. ha inviato al sottoscritto via e-mail, il debito pendente sull'immobile pari a Euro 1.231,97 periodo fino al 31.12.2024 (Allegato 8).

9.00 – QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un'abitazione con veranda e cioè:

LOTTO n. 01:

Foglio 2 e più precisamente:

Appartamento, Località Porto Rotondo, Particella 137, sub 10, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Sup. Catastale 44 mq, Rendita €. 426,08;

10.00 - QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva , promossa da contro l'immobile in parola **risulta pignorato per intero**, pertanto, poiché il debitore è proprietario per intero dell'immobile sopra descritto, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

11.00 - QUESITO n. 11 - " Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta non occupata. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati

12.00 – QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13.00 – QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 30.12.1987 a tutto il 11.03.2025, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca giudiziale**, decreto ingiuntivo, emessa in data 16.01.2015, dal Tribunale di Novara, con numero di repertorio 93, per capitale euro 245.404,30, totale euro 260.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 03.02.2015 ai nn. 639/88 a favore del “

”, con sede a _____, contro il signor _____ per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull’immobile sito in Comune di Olbia, distinto all’NCEU foglio 2 mappale 137 sub. 10.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 30.09.2022, con numero di repertorio 1110, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 25.10.2022 ai nn. 11823/8364, a favore della “ _____ L.”, con sede _____ contro il signor _____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull’immobile sito in Comune di Olbia, distinto all’NCEU foglio 2 mappale 137 sub. 10.

13.00 - QUESITO n. 13 - " Determinazione del valore"

13.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d’incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l’immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l’aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l’identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l’aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest’ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l’individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell’accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere

continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile può essere venduto, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarità, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicino a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (Allegato 6):

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore medio più probabile, viene determinato assumendo quello di €/mq 3.300,00 di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "*Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio*" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).>>*

4.2.1 - Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2 - Per il computo delle superfici devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, con le eventuali revisioni dei coefficienti sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, negli Allegato 1 (Documentazione Cartografica).

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	40,20	40,20	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile piano interrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	70,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	5,60	3,36	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			43,56	

La superficie commerciale diventa quindi: $40,20 \times 100\% + 3,36 \times 60\% = \text{mq. } 43,56$.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 3.300,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 43,56 x €/mq 3.300,00 = €. 143.748,00 (in cifra tonda euro 144.000,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Valore Quota 1/1 della proprietà = €. 144.000,00

6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarità, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente al fabbricato e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggius li, 22 MARZO 2025.

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
(arch. Duilia Bottasso)

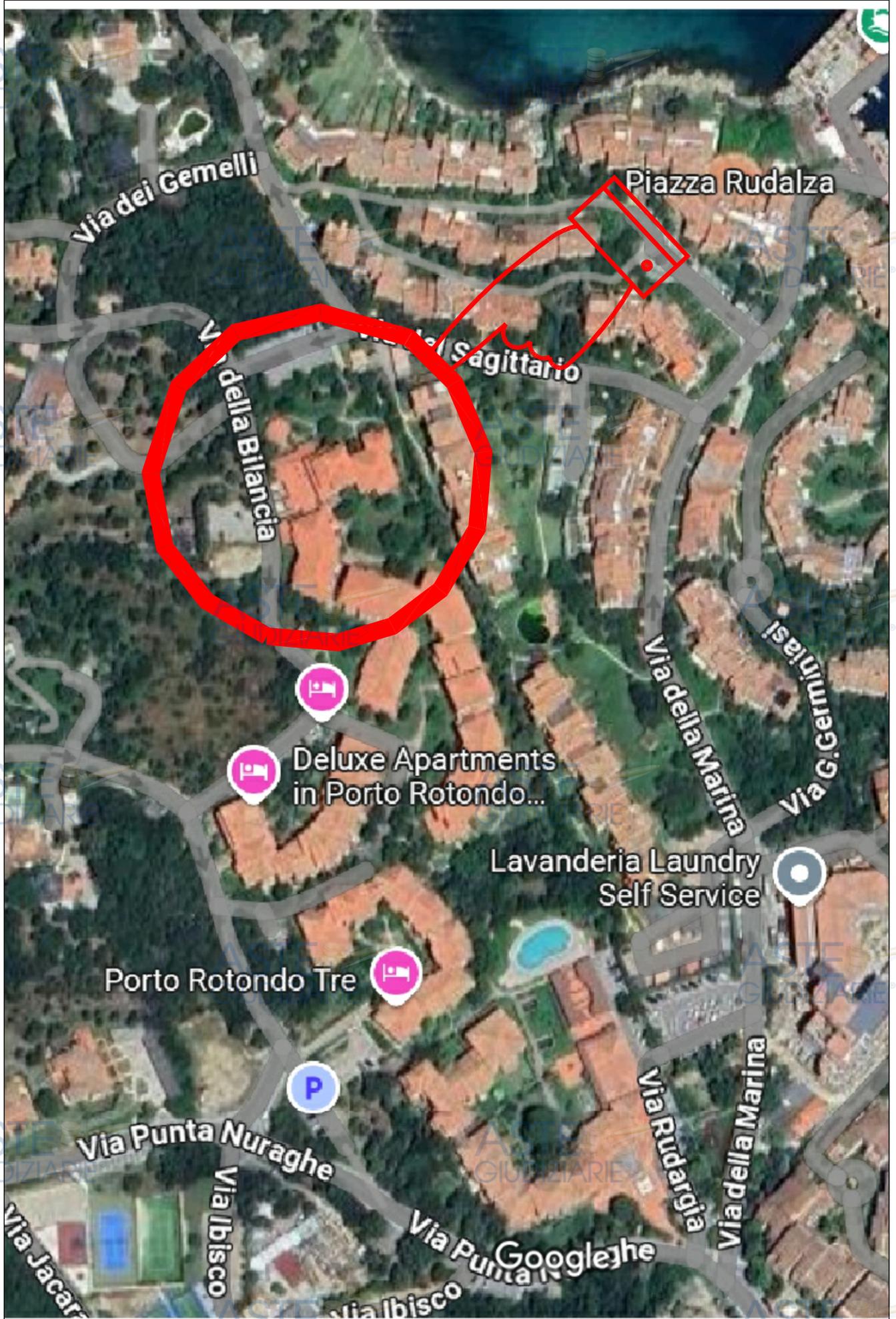
Seguono:

Allegato 1 Elaborati grafici

Alla presente relazione, si allegano:

- Allegato 2 Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 13);
- Allegato 3 Verbale Operazioni Peritali
- Allegato 4 Visure e Schede Catastali
- Allegato 5 Relazione ipotecaria ventennale (Agenzia Simona Santu);
- Allegato 6 Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio);
- Allegato 7 Documenti Conformità Edilizia
- Allegato 8 Riepilogo quadro consuntivo spese Condominio e Consorzio
- Allegato 9 Verifica Contratti di Locazione (Agenzia delle Entrate)

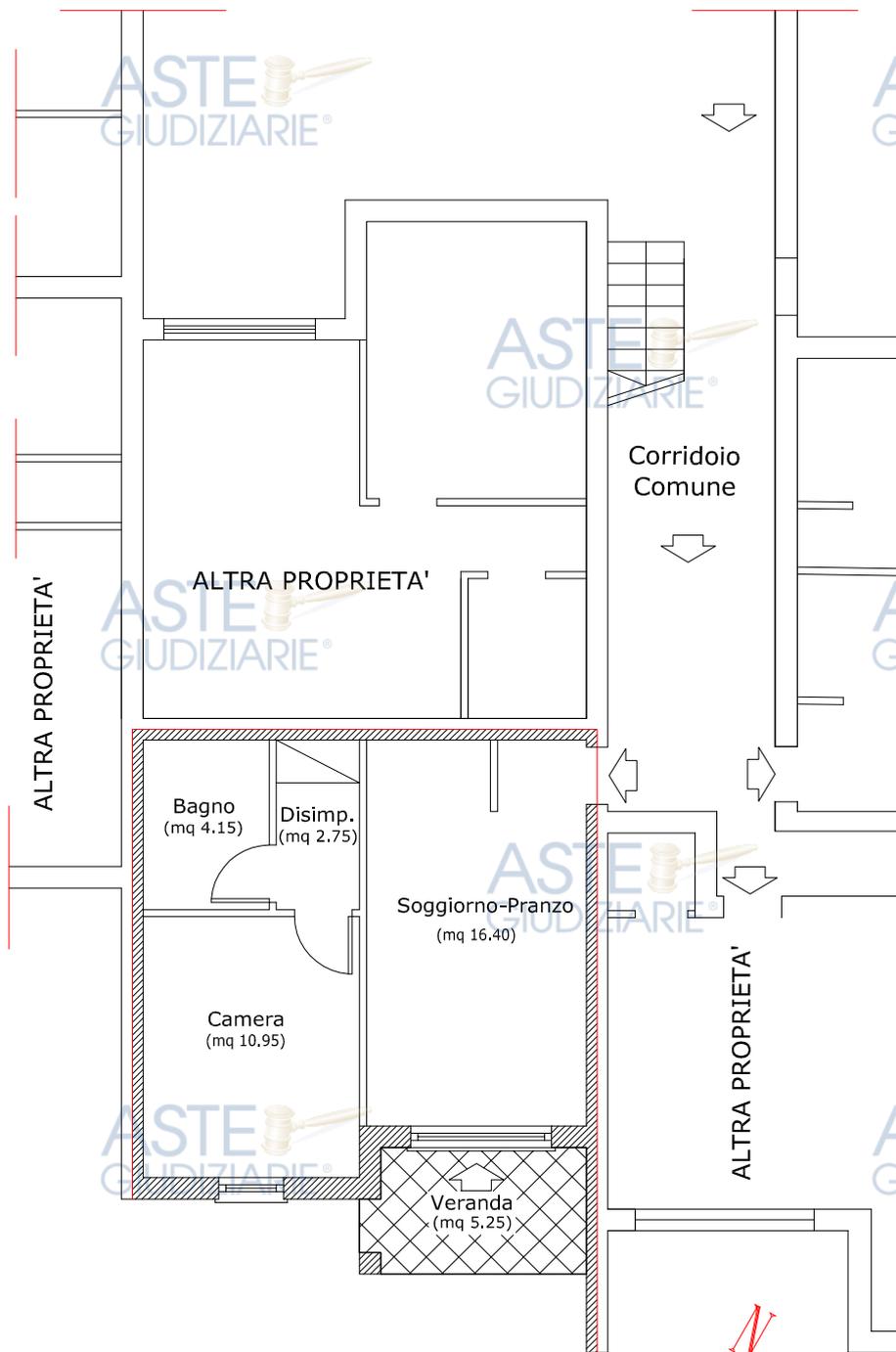




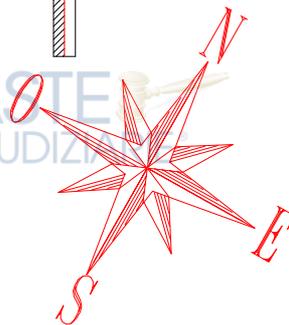
- FOTOCOPIA AEREA (Fuori scala) TAV 4a -
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo per servizi e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMUNE DI OLBIA (SS)
LOCALITA "PORTO ROTONDO"
Foglio 2, Part. n. 137, sub. 10



S.U. = MQ. 34.25
S.n.r. = MQ. 5.25



COMUNE DI OLBIA (SS)
 LOCALITA "PORTO ROTONDO" (SS)
 Foglio 2, Part. n. 137, sub. 10

PIANTA APPARTAMENTO			
n.	a x b	=	Mq.
1	a calcolo	=	40.20
SOMMANO		MQ.	40.20

VERANDE			
n.	a x b	=	Mq.
2		=	5.60
SOMMANO		MQ.	5.60

