



Procedura Esecutiva R.G.E. n. [REDACTED] - Perizia Estimativa



ELABORATO PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n.

G. E.:

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI:

CREDITORE PROCEDENTE:**DEBITOR:**

Tempio Pausania, li 19.03.2024

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Piuma

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch Eng

Emmevi CO. PINNIPALINI Emmevi Da ARUBAPEC S.p.A. NG CA3 Serie# 2c4f180a5eff-402e8e1b6c8b9c3f

INDICE

PREMESSA	3
1. QUESITI	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
3. RISPOSTE AI QUESITI	9
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	15
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO	22
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	22
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO	23
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'	23
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	31
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	31
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	31
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA	31
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	31
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	33
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO	33
3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE	34
CONCLUSIONI	41
ALLEGATI	44

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente Arch. [REDACTED] C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 1 settembre 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED], iniziato ad istanza dal [REDACTED] contro la società [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED].

Il giorno 18 settembre 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. QUESITI

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3. RISPOSTA AI QUESITI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che la redazione della presente perizia si è resa necessaria a seguito di istanza mossa dalla società [REDACTED] che in data 29 agosto 2023 ha richiesto, a seguito dell'unione di più procedure, nuova valutazione del bene appresso descritto:

"l'intera proprietà del compendio immobiliare sito in Olbia (SS), distinto e censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 30, mapp. 10247, cat. A/7, piani S1 e T, Via Palissandro n. 14"

Tutto ciò premesso, lo scrivente esprime quanto segue:



1. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute 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;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

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

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

- 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 N. 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 N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità 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 risultano pendenti istanza 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

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

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

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

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato **esclusivamente in natura**, 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 la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; 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 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale 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 – “Determinazione del valore”

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 restite insolte ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili ai fini della stima ivi comprese quelle che giustifichino la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
18.09.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
18.09.2023	Estrazione copia fascicolo
14.11.2023	Estrazione copie cartacee fascicolo presso Tribunale di Tempio Pausania
24.01.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
24.01.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania - Catasto Fabbricati
25.01.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania - Catasto Terreni
25.01.2024	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Olbia (SS)
25.01.2024	Invio comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi a mezzo PEC
14.02.2024	Accesso presso Ufficio Tecnico - Comune di Olbia (SS)
14.02.2024	Accesso ai luoghi in Comune di Olbia (SS)
01.03.2024	Richiesta atto di Compravendita
01.03.2024	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

In data 18 settembre 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 93/2019 (Cfr. *Allegato A - Verbale conferimento incarico*).

In data 11 luglio 2023 lo scrivente estraeva la copia digitale del fascicolo ed in data 14 novembre 2024 estraeva le copie cartacee del fascicolo depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania; esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 24 gennaio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari - Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, planimetrie catastali, estratto di mappa presso catasto terreni, elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al bene da staggire (Cfr. *Allegato B - Documentazione Catastale*).

In data 24 gennaio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari - Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento con riferimento al Catasto Fabbricati, approfondendo le medesime ricerche in data 25 gennaio 2024 con riferimento al Catasto Terreni (Cfr. *Allegato C - Documentazione Ipotecaria*).

In data 25 gennaio 2024 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D - Istanza accesso agli atti*).



In data 25 gennaio 2024 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (*Cfr. Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 12 febbraio 2024 presso il bene immobiliare oggetto della procedura (si evidenzia che a seguito di accordi intercorsi con gli esecutati il sopralluogo è stato effettuato in data 14 febbraio 2024 così come risultante da PEC inviata alle parti in data 29 gennaio 2024).

In data 14 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento al bene immobiliare oggetto di procedura.

In data 14 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobiliare oggetto di procedura (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 1 marzo 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari ricevendo quanto richiesto in data 14 marzo 2024 (*Cfr. Allegato G – Copia atti compravendita*).

In data 1 marzo 2024 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (*Cfr. Allegato H – Argea*).

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.e. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire le visure ipotecarie e catastali aggiornate in quanto la Relazione Notarile allegata agli atti risale al 4 aprile 2017.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione** a Garanzia di **Mutuo Condizionato**, a rogito del Notaio [REDACTED]

A favore di

Contro

Gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto terreni del comune di Olbia (SS) al Foglio 30 mappale 8848 (su tale area è stato poi edificato il bene immobile oggetto di procedura attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, mappale 10247).

- Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto
Ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale sede [REDACTED]

A favore di

Contro

Gravante sulla quota di 1/1 del diritto di usufrutto dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva nella sua precedente definizione catastale (al tempo distinta al Catasto Terreni del comune di Olbia (SS) al Foglio 30 mappale 88-48, con area di

- Iscrizione del [redacted] Tribunale Civile sede
Ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale Civile sede



[redacted]
A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla quota di 1/1 del diritto di usufrutto dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva nella sua attuale definizione catastale, oltre ad altro.

Iscrizione del [redacted] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale Civile sede [redacted]

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla quota di 1/1 del diritto di usufrutto dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva nella sua attuale definizione catastale, oltre ad altro.

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [redacted] Convenzione Edilizia, a rogito del Notaio [redacted]**

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Riguarda l'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni del Comune di Olgia al foglio 30 mappale 1449 (terreno dal quale deriva per frazionamento quello distinto al foglio 30 mappale 88-48 sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di procedura esecutiva)

- **Trascrizione del [redacted] Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione, Pubblico ufficiale [redacted]**

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva

- **Trascrizione del [redacted] nascente da Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario [redacted]**

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla quota di 1/1 del diritto di usufrutto dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, oltre ad altro.



- **Trascrizione del [redacted] nascente da Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario [redacted]**
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Gravante sulla quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.
- **Trascrizione del [redacted] nascente da Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario [redacted]**
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Gravante sulla quota di 1/1 del diritto di usufrutto dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva



Atto di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [redacted], a rogito del [redacted]**
[redacted] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted]
[redacted], la sig.ra [redacted]
[redacted] **in regime di separazione dei beni acquistava dalla società [redacted] la piena proprietà**
dell'unità immobiliare al tempo distinta al Catasto Terreni del comune di Olbia (SS) al Foglio 30 mappale 8848 (su tale area è stato poi edificato il bene immobile oggetto di procedura attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, mappale 10247).
- **Con atto di compravendita del [redacted], a rogito del Notaio [redacted]**
[redacted] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted]
[redacted], la società [redacted]
[redacted] **acquistava dalla sig.ra [redacted]**
[redacted] **la nuda proprietà** del bene immobile oggetto di procedura esecutiva.

A margine risulta:

- **Annotazione del [redacted] atto giudiziario di inefficacia ex art. 2901 c.c.** emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) del [redacted]
[redacted]
Si sottolinea che nel quadro D" della presente annotazione a trascrizione è riportato quanto segue: "si precisa che con la sentenza [redacted] è stato dichiarato inefficace, nei confronti del [redacted] l'atto di compravendita del [redacted] a rogito Notaio [redacted] rep. e racc. [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania al numero r.p. [redacted]"





- **Annotazione del [redacted] atto giudiziario di inefficacia ex art. 2901 c.c.** emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) del [redacted]

Si sottolinea che nel quadro D" della presente annotazione a trascrizione è riportato quanto segue: "con atto di citazione notificato [redacted] trascritto il [redacted] reg. gen. n. [redacted] e reg. part. n. [redacted] la [redacted] ha richiesto la dichiarazione di inefficacia (revocazione ex art.2901 c.c.), nei propri confronti, dell'atto pubblico di compravendita del [redacted] repertorio n. [redacted] raccolta n. [redacted] registrato in [redacted] e trascritto presso la locale Conservatoria dei rr.ii. di Tempio Pausania il [redacted] ai nn. [redacted] registro generale e [redacted] registro particolare. Il tribunale di Tempio Pausania con sentenza n. [redacted] del [redacted] ha accolto la domanda della [redacted] e per l'effetto ha dichiarato l'inefficacia rispetto alla [redacted] dell'atto pubblico di cui sopra."



Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente gli immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Visure per immobile
 - i. Catasto Terreni
 - ii. Catasto Fabbricati
 - b. Estratto di Mappa
 - c. Elaborato Planimetrico
 - d. Elenco Subalterni
 - e. Planimetria Catastale
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
 - 1. Ispezione Ipotecaria n. T197842 su foglio 30 particella 10247, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [redacted] – Atto di Compravendita**
 - i. **Annotazione del [redacted] – Inefficacia Relativa**
 - ii. **Annotazione del [redacted] – Inefficacia Relativa**
 - d. **Nota di trascrizione del [redacted] – Atto di Compravendita**





- e. **Nota di iscrizione del [redacted]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del [redacted]** – Restrizione di beni
 - f. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione
 - g. **Nota di iscrizione del [redacted]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del [redacted]** – Restrizione di beni
 - h. **Nota di iscrizione del [redacted]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del [redacted]** – Restrizione di beni
 - i. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Verbale di pignoramento immobili
 - i. **Annotazione del [redacted]** – Restrizione di beni
 - j. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Verbale di pignoramento immobili
 - k. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Verbale di pignoramento immobili
2. Ispezione Ipotecaria n. T231779 su foglio 30 particella 848, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Atto di Compravendita
 - d. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Deposito di Documento
 - e. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Fusione di Società
 - f. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Fusione di Società
 - g. **Domanda di Annotazione del [redacted]** – Restrizione di Beni
 - h. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Atto di Compravendita
 - i. **Nota di iscrizione del [redacted]** – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 - i. **Annotazione del [redacted]** – Quietanza e conferma
 - j. **Nota di trascrizione del [redacted]** – Verbale di pignoramento immobili

Conclusioni al quesito n.1:

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che gli esecutati ovvero la sig.ra [redacted] e la società [redacted], detengono insieme la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura esecutiva così come identificato in premessa alla presente perizia.



Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione





3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Bene oggetto di procedura esecutiva: Unità immobiliare sita in Olbia (SS), via del Palissandro n. 14, distinta al N.C.E.U. al foglio 30, mappale 10247 (*Cfr. Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituita da un a villa libera sui quattro lati con annesso terreno di proprietà ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di Olbia (SS) in via del Palissandro n. 14 in una porzione di territorio a prevalente destinazione residenziale.

Rispetto al centro edificato del Comune di Olbia, l'area di edificazione dell'immobile trova ubicazione ad Nord di essa, attestandosi parallelamente alla nota via Aldo Moro a distanza di circa 3,5 km dal Municipio; a poca distanza dall'immobile si trova la SS 125 – Strada Orientale Sarda, strada attraverso la quale si possono raggiungere note località della Costa Smeralda.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

Da Olbia sono facilmente raggiungibili attraverso l'utilizzo di autovettura tutte le spiagge della limitrofa costa quali ad esempio le spiagge di Pittulongu (distante circa 9 km), Golfo Aranci (distante circa 19 km), La Marinella (distante circa 21 km) oltre ad ulteriori località turistiche tipiche del tratto Nord-Est di costa sarda.

In generale l'area di ubicazione del bene immobile oggetto di procedura è sicuramente adatta all'utilizzo sia come abitazione principale che come abitazione estiva in quanto la città di Olbia, grazie alla sua posizione, alla sua vicinanza con la Costa Smeralda, alla sua posizione nel mar Tirreno e alla sua vicinanza con il continente, ha avuto negli anni una forte espansione sia residenziale che industriale rappresentando inoltre un punto di snodo fondamentale di questa porzione della Sardegna in quanto dotata di tutti i tipi di mezzi di trasporto. Per l'appunto il porto commerciale e turistico dista dal compendio pignorato circa 5 km mentre l'aeroporto ne dista circa 7,5 km.



Figura 1 – Ubicazione – Olbia - il perimetro rosso segnala l'area di edificazione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva



Figura 2 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è evidenziata da un perimetro rosso

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 14 febbraio 2024 in presenza del custode nominato dal G.E., previa comunicazione inviata il 25 gennaio 2024 e il 29 gennaio 2024 a mezzo PEC alle parti (Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto concessionario relative soprattutto alla destinazione d'uso dei singoli locali (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, come già osservato, coincide con una villa libera su quattro lati il cui fronte Ovest si attesta parallelamente con la via del Palissandro.

Il fabbricato, di forma irregolare, si sviluppa su due piani (un piano seminterrato ed un piano terra) ed è circondato da un terreno di proprietà, articolato su entrambi i piani, composto da superfici destinate a giardini, superfici pavimentate ed una piscina (Si precisa che il giorno dell'accesso ai luoghi la strumentazione atta al funzionamento della piscina non era in funzione e non se ne è potuto verificare l'effettivo stato di conservazione e la possibilità di utilizzo).

Il piano terra a destinazione abitativa è composto internamente da un ampio salone con camino, una cucina realizzata senza separazione fisica dal salone stesso, un corridoio distributivo, 3 bagni (due dei quali con antibagno) un ripostiglio e tre camere da letto; esternamente al piano terra trovano ubicazione una passerella rialzata di collegamento con l'ingresso al bene, tre terrazze scoperte, un giardino attualmente adibito a posto auto, uno spazio pavimentato adibito a posto auto, due aiuole e una piscina.

Il piano seminterrato è attualmente adibito a garage/deposito. La sua destinazione, come da Concessione Edilizia sia quella di Garage/deposito. Esso è attualmente composto





internamente da un ampio salone con camino, una cucina realizzata senza separazione fisica dal salone stesso, una dispensa, due disimpegni, tre bagni, una camera da letto, una lavanderia, una camera armadio, due depositi, un locale tecnico, un locale pompa; esternamente al piano seminterrato trovano ubicazione due cavedi, due terrazze scoperte, una veranda coperta, un giardino.

Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure 4 e 5 proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti Piano Terra	Superficie calpestabile
Salone con cucina	66,41 mq
Camera 1	12,00 mq
Camera 2	13,15 mq
Camera 3	31,40 mq
Bagno 1	2,34 mq
Bagno 2	6,98 mq
Bagno 3	8,03 mq
Corridoio	9,24 mq
Ripostiglio	1,26 mq
Totale spazi interni	150,81 mq
Giardino 1	118,00 mq
Terrazza 1	40,77 mq
Terrazza 2	15,88 mq
Terrazza 3	76,71 mq
Posti auto	64,26 mq
Piscina	28,70 mq
Totale spazi esterni	344,32 mq
TOTALE	495,13 mq

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

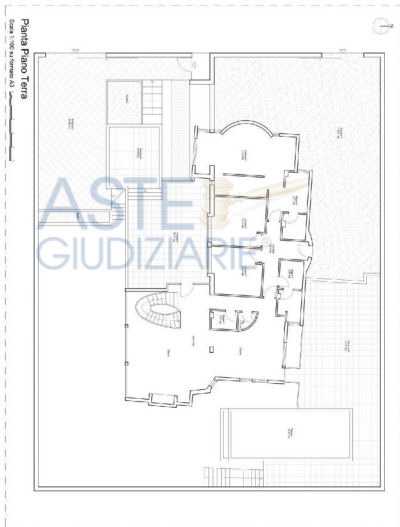


Figura 3 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra



Figura 4 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano seminterrato



3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi ai beni immobiliari in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una unità immobiliare ubicata nel comune di Olbia (SS) e corrispondente con una villa distribuito al piano seminterrato e al piano terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, mappale 10247.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Altra proprietà (mappale 9890); Est – Altra proprietà (mappale 8853); Sud – Altra proprietà (mappale 10328); Ovest – Viabilità pubblica.

3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), al via del Palissandro n. 14, piano SI-T ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al foglio 30, particella 10247, con mappale terreni correlati foglio 30, particella 10247

Foglio	Mappale	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	10247	A/7	Abitazioni in villini	Seminterrato e terra

Nelle visure catastali il diritto di **nuda proprietà** dell'unità immobiliare è da attribuirsi alla società [redacted] mentre il diritto di **usufrutto** è da attribuirsi alla sig.ra [redacted]

Facendo riferimento allo stato di fatto rilevato, il bene è correttamente rappresentato nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi.

Si osserva tuttavia che la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto dei luoghi ma non con il progetto concessionato.

Considerate dunque le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo *"3.6 conformità alla normativa – sanabilità"* ed osservato che vi è la possibilità che si debba procedere con le dovute variazioni e modifiche sia delle planimetrie concessionate che dello stato di fatto dei luoghi, si fa rilevare che a seguito di suddette eventuali modifiche sarà nel caso successivamente necessario aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale.

Prima di poter effettuare le variazioni ai dati catastali e alla planimetria catastale derivanti da quanto sopra esposto, è necessario procedere con l'eventuale ottenimento del permesso di costruire in sanatoria o alternativamente con il ripristino dei luoghi secondo quanto effettivamente approvato.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionisti abilitati, in relazione all'importante dimensione del bene, si stima una spesa di circa 1.500,00 Euro, più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di rinvio e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).





3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, localizzata nel Comune di Olbia, è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in sottozona "C1." così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

Le zone C – Espansione Residenziale identificano la parte di tessuto urbano, totalmente o parzialmente edificato, destinata all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il PUC si attua in conformità agli strumenti urbanistici attuativi e alla relativa convenzione.

Per tali zone il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione in sottozone omogenee, contraddistinte come segue:

- Sottozona C1 - Espansioni pianificate
- Sottozona C2 - Edificato spontaneo

Nello specifico la sottozona 1 – Espansioni pianificate identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata. Il Piano identifica le seguenti Subzone:

- Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione;
- Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale.

In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È consentito l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo solo se sono rispettati integralmente i contenuti della convenzione.

Funzione ammesse: sono consentite unicamente le funzioni previste dal piano urbanistico attuativo.

3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Accesso agli Atti Edilizia Privata e l'ufficio SUAPE del comune di Olbia (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito delle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 329/05 del 23 giugno 2005 – Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Concessione Edilizia n. 44/08 del 06 febbraio 2008 – Realizzazione di una piscina e variante all C.E. 329/05

Si aggiunge che in data 31.03.2010, con prot. n. 0059404, la Sig.ra [REDACTED] richiedeva c/o il Comune di Olbia una Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 44/08 del 06.02.2008 senza aumento di volumetria, mai rilasciata dal Comune stesso in quanto le integrazioni alla pratica richiedevano la sottoscrizione del Sindaco.



Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità - Abitabilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra parziali difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100; alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione. Ad ogni modo è necessario porsi nella condizione peggiore e valutare quindi come effettivamente difforme lo stato rilevato rispetto alle planimetrie approvate.

Si procederà adesso analizzando singolarmente il piano terra ed il piano seminterrato indicando, tra le svariate misure difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Piano Terra

- Esternamente si osservano alcune difformità nella distribuzione degli spazi e delle suddivisioni tra gli stessi nello stato attuale non coincidenti con quelli rappresentati nella planimetria approvata;
- In corrispondenza dell'ambiente definito in planimetria come *"Salone"* si osserva nello stato di fatto una traslazione verso l'esterno del muro perimetrale di ingresso rispetto a quanto rappresentato nella planimetria approvata, costituendo di fatto un volume non concessionato;
- Alcuni prospetti presentano nello stato di fatto caratteristiche difformi da quanto rappresentato nel progetto approvato;
- Alcune aperture esterne rappresentate nel progetto approvato sono assenti o presentano caratteristiche difformi rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato;
- In corrispondenza degli ambienti definiti in planimetria come *"Cucina"*, *"Corridoio"* e *"Camera 3"* si osserva che alcuni tramezzi interni presentano una collocazione parzialmente difforme dal progetto approvato.

Piano seminterrato

- Esternamente si osservano alcune difformità nella distribuzione degli spazi e delle suddivisioni tra gli stessi nello stato attuale non coincidenti con quelli rappresentati nella planimetria approvata;
- I muri perimetrali esterni presentano alcune traslazioni verso l'esterno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria approvata, costituendo di fatto volumi non concessionati ottenuti sfruttando vuoti sanitari e cavedi;

- Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione causale, tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia e Urbanistica*.



Costi e Sanzioni Pecuniarie

Come già osservato i costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto esecutivo.

Pertanto, per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata, come già osservato, **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene** che tenga conto dell'eventualità che gli elementi modificati nello stato di fatto debbano essere riportati alla loro condizione concessionata e che consideri anche l'obiettivo riduzione di valore di mercato che un bene difforme dalle autorizzazioni ha rispetto ad un analogo bene interamente conforme.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la dimensione del bene, la necessità di redazione di progetto esecutivo e la necessità di dotare l'unità immobiliare di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **4.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



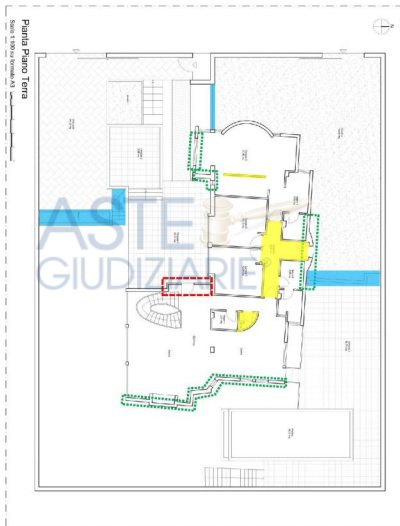


Figura 5 – Plassimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi di difformi rispetto a quanto approvato

- Superfici e delimitazioni esterne difformi dal progetto approvato
- Volume realizzato difformemente dal progetto approvato
- Prospetti e aperture esterne realizzate in difformità dal progetto approvato
- Superficie con tramezzi interni realizzate in difformità dal progetto approvato

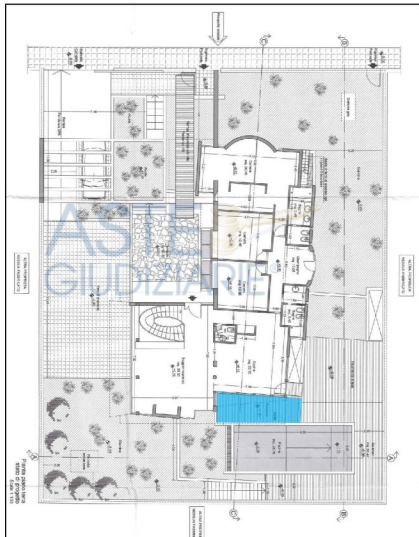


Figura 6 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti.
- Graficamente si evidenzia una porzione di terrazza non realizzata nello stato di fatto.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

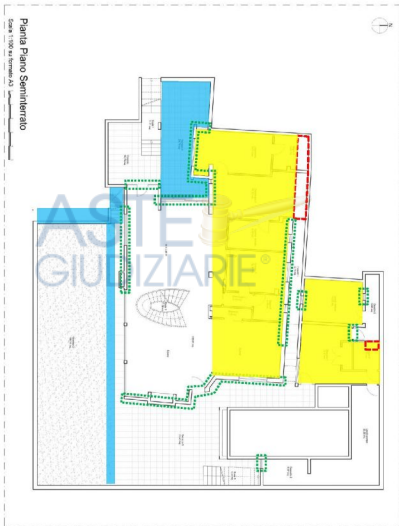


Figura 7 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Superfici e delimitazioni esterne difformi dal progetto approvato
- Volumi realizzati difformemente dal progetto approvato
- Prospetti e aperture esterne realizzate in difformità dal progetto approvato
- Superficie con tramezzi interni realizzati in difformità dal progetto approvato

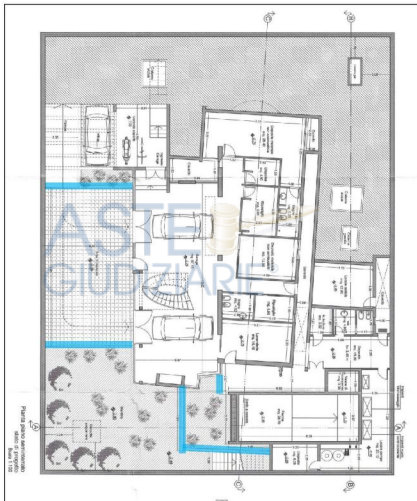


Figura 8 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti
- Graficamente si evidenziano suddivisioni degli ambienti esterni realizzate difformemente

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure ipo-catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 05 ottobre 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero Comune di Olbia.

Il diritto sul bene dei due debitori è per un esecutato di nuda proprietà e per l'altro esecutato di usufrutto.

3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato. **Non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione delle caratteristiche precipue del bene, della sua distribuzione geometrico – funzionale e delle osservazioni riportate al paragrafo 3.6 relativo alla conformità del bene, si ritiene che lo stesso non possa essere venduto in modo frazionato e che la **vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**

3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

L'immobile in oggetto, nel suo complesso, è **pignorato per intero**.

3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava occupata dall'esecutata [REDACTED] che vi risiede come prima casa d'abitazione, da suo marito sig. [REDACTED] e dal di lei figlio maggiorenne entrambi in possesso (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutata [REDACTED] e dei nominati incaricati di eseguire le esecuzioni) inviata dalle parti a mezzo PEC) (Cfr. Allegato 1 - Verbale di accesso ai luoghi).



Titoli di proprietà

- Con **atto di compravendita** del [redacted], a rogito del Notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] la sig.ra [redacted] in regime di separazione dei beni acquistava dalla società [redacted] la piena proprietà dell'unità immobiliare al tempo distinta al Catasto Terreni del comune di Olbia (SS) al Foglio 30 mappale 8848 (su tale area è stato poi edificato il bene immobile oggetto di procedura attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, mappale 10247).
- Con **atto di compravendita** del [redacted], a rogito del Notaio Eugenio Castelli rep. n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] la società [redacted] acquistava dalla sig.ra [redacted] la nuda proprietà del bene immobile oggetto di procedura esecutiva.

A margine risulta:

- **Annotazione del [redacted] atto giudiziario di inefficacia ex art. 2901 c.c.** emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) del [redacted]
Si sottolinea che nel quadro D" della presente annotazione a trascrizione è riportato quanto segue: "si precisa che con la sentenza n. [redacted] stato dichiarato inefficace, nei confronti del [redacted] l'atto di compravendita del [redacted], rogito Notaio [redacted] rep. e racc. [redacted] trascritto presso la Conservatoria rr.ii. di Tempio Pausania il [redacted] al numero r.p. [redacted]"

- **Annotazione del [redacted] atto giudiziario di inefficacia ex art. 2901 c.c.** emesso dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) del [redacted]
Si sottolinea che nel quadro D" della presente annotazione a trascrizione è riportato quanto segue: "con atto di citazione notificato [redacted] trascritto il [redacted] reg. gen. n. [redacted] e reg. part. n. [redacted] la [redacted] ha richiesto la dichiarazione di inefficacia (revocazione ex art.2901 c.c.), nei propri confronti, dell'atto pubblico di compravendita del [redacted] repertorio n. [redacted] raccolta n. [redacted] registrato in [redacted] al n. [redacted] e trascritto presso la locale Conservatoria dei rr.ii. di Tempio Pausania il [redacted] ai nn. [redacted] registro generale e [redacted] registro particolare. Il tribunale di Tempio Pausania con sentenza n. [redacted] del [redacted] ha accolto la domanda della [redacted] per l'effetto ha dichiarato l'inefficacia rispetto alla [redacted] dell'atto pubblico di cui sopra."

ripubblicazione o ripro



Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **nuda proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi ad uno degli esecutati coincidente con la società [REDACTED] mentre il diritto di **usufrutto** è da attribuirsi alla sig.ra [REDACTED] che aveva acquistato la piena proprietà del bene in argomento **in regime di separazione dei beni**.

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), l'esecutata [REDACTED] riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.

3.12 - Quesito n.12 - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Il **diritto di usufrutto** dell'immobile è dell'esecutata [REDACTED] coniugata con il sig. [REDACTED] **in regime di separazione dei beni**.

Il **diritto di nuda proprietà** è di una società e il giorno dell'accesso ai luoghi risultava essere occupato dalle figure già indicate al quesito precedente.

3.13 - Quesito n.13 - REGIME VINCOLISTICO

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 - spese di gestione e manutenzione*" il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n. 131/2012

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole - mercati - edifici pubblici - etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è ottima soprattutto nel salone principale, le prospicienze risultano ottime grazie al cortile di proprietà che circonda la casa su 4 lati. Per tanto il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 10%:

$$K_p = 1,10$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo, i materiali utilizzati sono di pregio, le caratteristiche costruttive utilizzate rappresentano una eccezionalità ed un *unicum* soprattutto grazie alla copertura in legno lamellare oltre che alla decorazione di alcune pareti esterne, sono presenti due camini, gli ambienti interni sono ampi e ben illuminati, la distribuzione tra i vari ambienti è funzionale e ben ottimizzata, la struttura portante non manifesta al giorno del sopralluogo segnali evidenti di degrado, gli ambienti esterni sono ben tenuti e distribuiti in maniera razionale; in aggiunta la presenza di una piscina (seppur non funzionante il giorno del sopralluogo) rappresenta una caratteristica di rilievo che incide significativamente sul valore venale del bene. Per tanto, vista l'unicità, il livello di pregio e lo stato di conservazione del bene, il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 20%:

$$K_t = 1,20$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerato quanto riportato al paragrafo "3.6 conformità alla normativa - sanabilità" ed in relazione al fatto che il bene non risulta integralmente conforme alle concessioni, il coefficiente assumerà una quantità tale da deprezzarne il valore del bene del 5%:

$$K_{pr} = 0,95$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,10 \times 1,20 \times 0,95 = 1,254$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 2.200,00 / m^2 \times 1,254 = € 2.758,80 / m^2$$

Mentre il Valore Venale del bene si ottiene moltiplicando il valore di riferimento determinato per l'effettiva superficie commerciale ottenenzialo si

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Inoltre non sono state prese in considerazione nel calcolo delle superfici commerciali quelle riferibili ai vani salita.

Per il calcolo della superficie commerciale si riportano a seguire le planimetrie del bene con campiture relative alle diverse destinazioni d'uso. I dati quantitativi su superficie verranno esplicitate in due tabelle di sintesi rappresentando i calcoli delle superfici commerciali omogeneizzate.

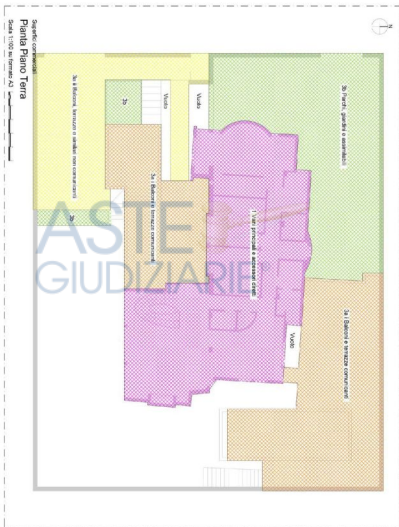


Figura 9 – Planimetria piano terra – simulazione utile ai fini del calcolo della superficie commerciale

- 1 Vani principali ed accessori diretti
- 3a Balconi, terrazze e similari comunicanti con vani principali ed accessori diretti
- 3aII Balconi, terrazze e similari non comunicanti con vani principali ed accessori diretti
- 3b Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili



Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalle seguenti tabelle:

Destinazione	Piano Terra	Piano S1	Totale Superfici
1 – Vani principali	177,84 mq	---	177,84 mq
2a – Pertinenze comunicanti	---	209,50 mq	209,50 mq
2b – Pertinenze non comunicanti	---	78,94 mq	78,94 mq
3a – verande coperte comunicanti	---	23,76 mq	23,76 mq
3ai – terrazze comunicanti	182,05 mq	200,75 mq	382,80 mq
3aii – terrazze non comunicanti	80,70 mq	---	80,70 mq
3b – giardini	142,52 mq	108,64 mq	251,16 mq

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	177,84 mq	1,00	177,84 mq
2a – Pertinenze comunicanti	209,50 mq	0,50	104,75 mq
2b – Pertinenze non comunicanti	78,94 mq	0,25	19,74 mq
3a – verande coperte comunicanti	23,76 mq	0,50	11,88 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq	357,80 mq	0,10	35,78 mq
3aii – terrazze non comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq
3aii – terrazze non comunicanti oltre a 25mq	55,70 mq	0,05	2,79 mq
3b – giardini fino a 5 volte superficie 1	251,16 mq	0,10	25,11 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			389,14 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 389,34 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore Vr precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 2.758,80 / \text{mq} \times 389,14 \text{ mq} = € 1.073.559,43$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle modificazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi precedenti in un importo di

$$€ 1.500,00 + € 1.000,00 = € 2.500,00$$



Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 1.073.559,43 - € 5.500,00 = € 1.068.059,43$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 1.068.000,00

(diconsi euro unmilioneesessantottomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 41 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

- Allegato A** Verbale conferimento incarico
- Allegato B** Documentazione catastale
- Allegato C** Documentazione Ipotecaria
- Allegato D** Istanza accesso agli atti U.T.
- Allegato F** Convocazioni accesso ai luoghi
- Allegato G** Copia atti compravendita
- Allegato H** Argea
- Allegato I** Documentazione Edilizia ed Urbanistica
- Allegato L** Verbale Accesso ai Luoghi
- Allegato M** Documentazione fotografica
- Allegato N** Planimetrie stato di fatto rilevato
- Allegato S** Spese sostenute

Tempio Pausania, lì 19.03.2024

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro