TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 138/21 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Antonia Palombella

Creditore Procedente

[redacted]

Convenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.

arch. Stefano Brandano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Antonia Palombella al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 138/21.

Il GE sottoponeva i seguenti quesiti:

1. Verifichi, 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.
2. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.
3. Provveda ad acquisire:
   - i) planimetria catastale;
   - ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
   - iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
   - iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
   - v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.
4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
5. Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

7. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

10. Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

11. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

13. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

14. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

15. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

16. Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

17. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionate ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

19. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tanto premesso, consultati gli atti e documenti depositati nel fascicolo telematico, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico ricevuto.

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

RISPOSTA A QUESITO 1

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, mappe e visure catastali.

Per la provenienza si conferma quanto agli atti depositati nel fascicolo telematico e da ispezione presso la Conservatoria RR.II. della Prov. di Sassari; trattasi di:

A) Area di terreno, sita nel Comune di Olbia (SS), in Zona Industriale, Via Angola, distinta al N.C.T. al Foglio 31, Mappale 1004, di ha 0.97.30 – area urbana;

B) Area di terreno, sita nel Comune di Olbia (SS), in Zona Industriale, Via Angola, distinta al N.C.T. al Foglio 31, Mappale 1005, di ha 0.10.65 - pascolo;

C) Area di terreno, sita nel Comune di Olbia (SS), in Zona Industriale, Via Angola, distinta al N.C.T. al Foglio 31, Mappale 1838, di ha 0.61.45 - pascolo.

Ortofoto con indicazione (riquadro rosso) dell'ubicazione dei cespiti in riferimento alla centro di Olbia. Fonte Google Earth.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA A QUESITO 2

Redazione congiuntamente al custode del Modello di controllo

RISPOSTA A QUESITO 3

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; il compendio immobiliare risulta al NCT del Comune di Olbia (SS), le mappe catastali depositate consentono di individuare i beni, si precisa che risultano conformi sia allo stato autorizzato sia allo stato rilevato.

È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica che si allega in copia.

Sono stati acquisiti telematicamente le note di trascrizione degli atti di compravendita che si allegano in copia.

RISPOSTA A QUESITO 4

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del compendio immobiliare de quo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA A QUESITO 5

Stante lo stato legittimo dei luoghi non è necessario l'aggiornamento catastale.

RISPOSTA A QUESITO 6

Il convenuto è una società

RISPOSTA A QUESITO 7

Gli immobili sono nel pieno possesso della società convenuta. I beni al momento del sopralluogo non risultavano condotti od utilizzati in alcun modo.

RISPOSTA A QUESITO 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La Società XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano CF: XXXXXXXX ha la disponibilità a partire dall'11/03/2009 del compendio oggetto di stima a seguito di atti notarili di compravendita:

- repertorio n.7198/2443 redatto a ministero del Dott. XXXXXXXXXXX, Notaio in Fermo (AP), presentazione n. 4 del 12/09/2005 con R. Gen. 10278 e Part. 6638.
- repertorio n.7198/2443 redatto a ministero del Dott. XXXXXX, Notaio in Fermo (AP), presentazione n. 60 del 04/07/2007 con R. Gen. 8518 e Part. 5216.

E quindi la proprietà passava alla XXXXXXXXXXXXXXXX con atto notarile di fusione di società per incorporazione del 11/03/2009 con repertorio 58737/25089 dal dott. XXXX Notaio in Bollate trascritto a Tempio Pausania in data 13/11/2009 ai nn. 12490/8486. Il tutto meglio precisato nella relazione notarile del dottor XXXXX in data 19/10/2021.

RISPOSTA A QUESITO 9

Non risulta sia stato emesso o trascritto un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA A QUESITO 10

Si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:

TRASCRIZIONE del 12/09/2005 - Registro Particolare 6638 Registro Generale 10278
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 23259/5892 del 02/09/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 5216 Registro Generale 8518
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 7198/2443 del 08/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 03/01/2008 - Registro Particolare 35 Registro Generale 122
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 28080/8234 del 17/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 07/06/2019 - Registro Particolare 733 Registro Generale 5214
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14308/6819 del 06/06/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONE del 21/09/2021 - Registro Particolare 6955 Registro Generale 9786
Pubblico ufficiale UNEP TEMPIO PAUSANIA Repertorio 723/2021 del 19/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura; né l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti.

RISPOSTA A QUESITO 11

I beni pignorati sono inseriti nell'area industriale gestita dal CIPNES Gallura; il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna-Gallura è una associazione di enti pubblici locali per la promozione dello sviluppo economico produttivo del territorio, costituito ai sensi della legge regionale n.10 del 2008.

Fatta richiesta all'Ente per accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura consortile mi comunicano che per i cespiti di cui trattasi non sono previste quote di partecipazione.

RISPOSTA A QUESITO 12

Sono presenti dei ruderi di baracche amovibili.

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici preposti del Settore Tecnico del Comune di Olbia è emerso che sui mappali in oggetto venne rilasciato un atto autorizzativo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista la domanda presentata in data 2/05/1979 con Prot. N. 5448 dal sig. XXXXXXXXX per la soc. XXXXXXXXX è stata rilasciata **C**oncessione **E**dilizia n. 249/79 per il progetto di costruzione di un complesso industriale per la ricostruzione e vendita di pneumatici.

La pratica non è corredata da comunicazione di inizio dei lavori e i capannoni non vennero edificati.

RISPOSTA A QUESITO 13

È stato rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica n°36/2025 OLBIA 29/01/2025 con Prot: 6647/2025 con il quale il funzionario delegato del Comune di Olbia certifica che:

che gli immobili distinti in catasto terreni al Comune di Olbia sezione di Olbia al Foglio 31 Mappali 1004 di mq 9.730 - 1005 di mq 1.065 - 1838 di mq 6.145 sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

ZONA "D" DEL NUCLEO DI INDUSTRIALIZZAZIONE oggetto della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal CIPNES Gallura, approvata con deliberazioni dell'Assemblea Generale del CIPNES Gallura n° 7 del 12/07/2013, n° 1 del 27/01/2014, n° 28 del 06/07/2015 e n° 32 del 05/10/2015, e con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n° 2028/DG del 30/07/2015 e pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/10/2015.

Gli immobili sono classificati nel suddetto Piano all'interno del comparto di "Zona D1 per la piccola e media industria, artigianato, terziario e commerciale" (art. 19 delle Norme di Attuazione).

Gli immobili sono compresi in Zona hg1 a pericolosità da frana moderata nella suddetta variante al Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali.

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020:

Zona assoggettata al Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal CIPNES Gallura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili ricadono in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (bene paesaggistico ambientale D.lgs. n° 42/2004) e una parte in area di tutela dei corsi d'acqua nella carta degli "Ambiti interessati da tutela – beni paesaggistici ambientali" del P.U.C. .

Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

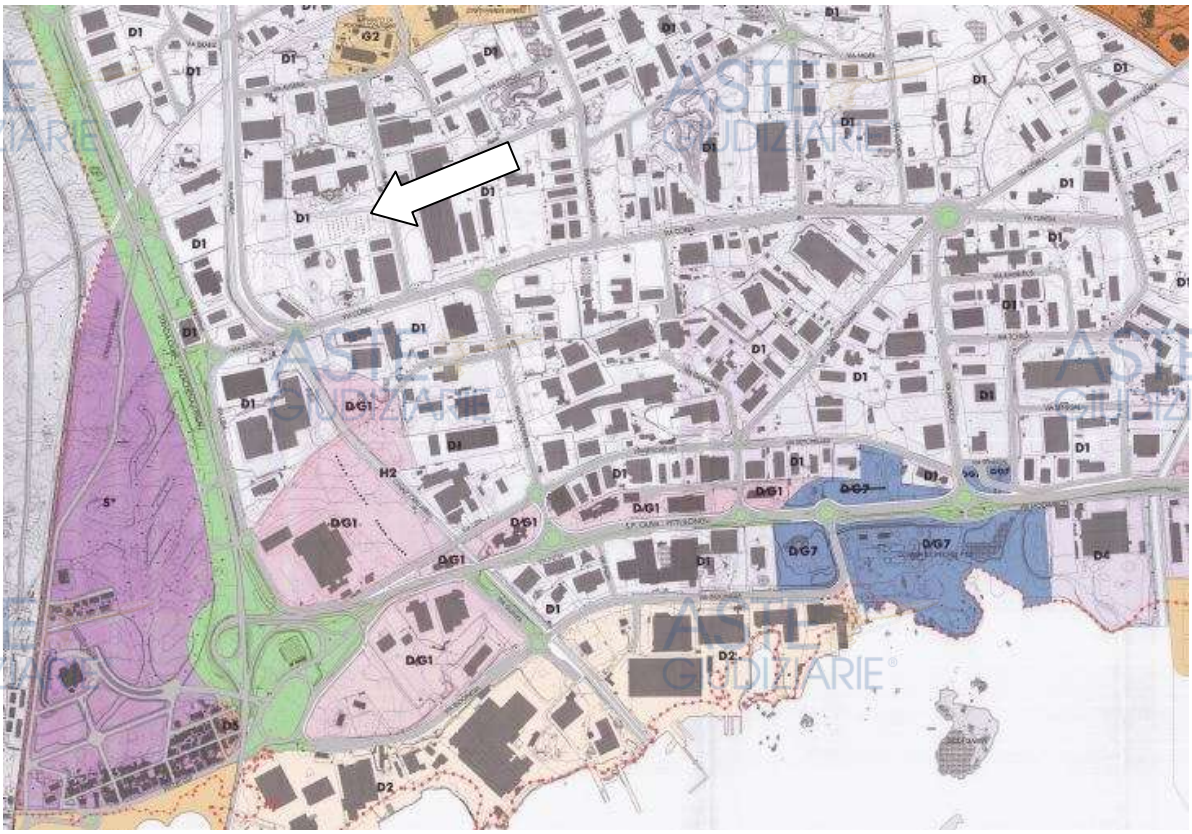
Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011.

Gli immobili sono compresi all'interno del perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

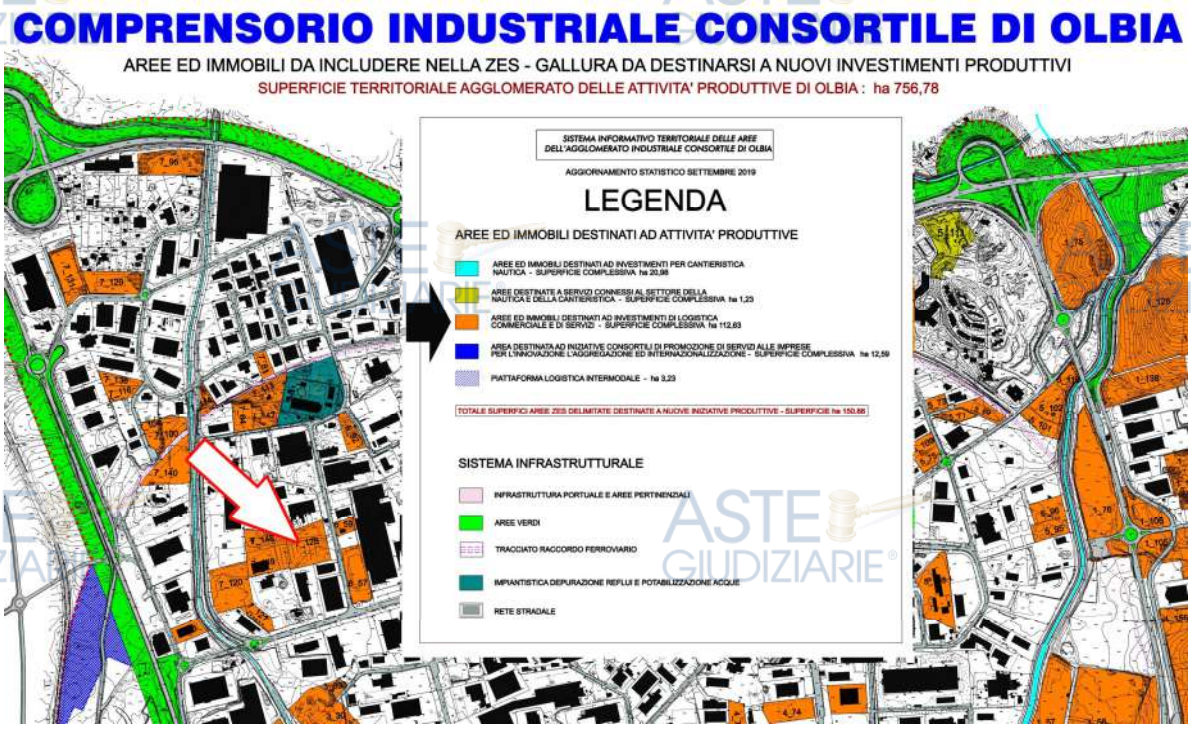
Si osserva la L. R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U. R.A.S. in data 30/04/2015 e la L. R. n° 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06/07/2017.

Si osserva la L. R. n° 1 del 18/01/2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19/01/2021 e la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

Segue stralcio della planimetria generale delle zonizzazioni - Elaborato 3.0. La freccia indica la posizione del lotto all"interno della zona D1:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



I cespiti 1004 e 1838 ricadono nella Zonizzazione ZES come "aree ed immobili destinati ad investimenti di logistica commerciale e di servizi". Le Zes (Zone economiche speciali) sono aree in cui le imprese godono di speciali vantaggi amministrativi e fiscali.

RISPOSTA A QUESITO 14

Non sono presenti impianti.

RISPOSTA A QUESITO 15

Il compendio immobiliare in oggetto è pignorato per l'intero diritto di proprietà.

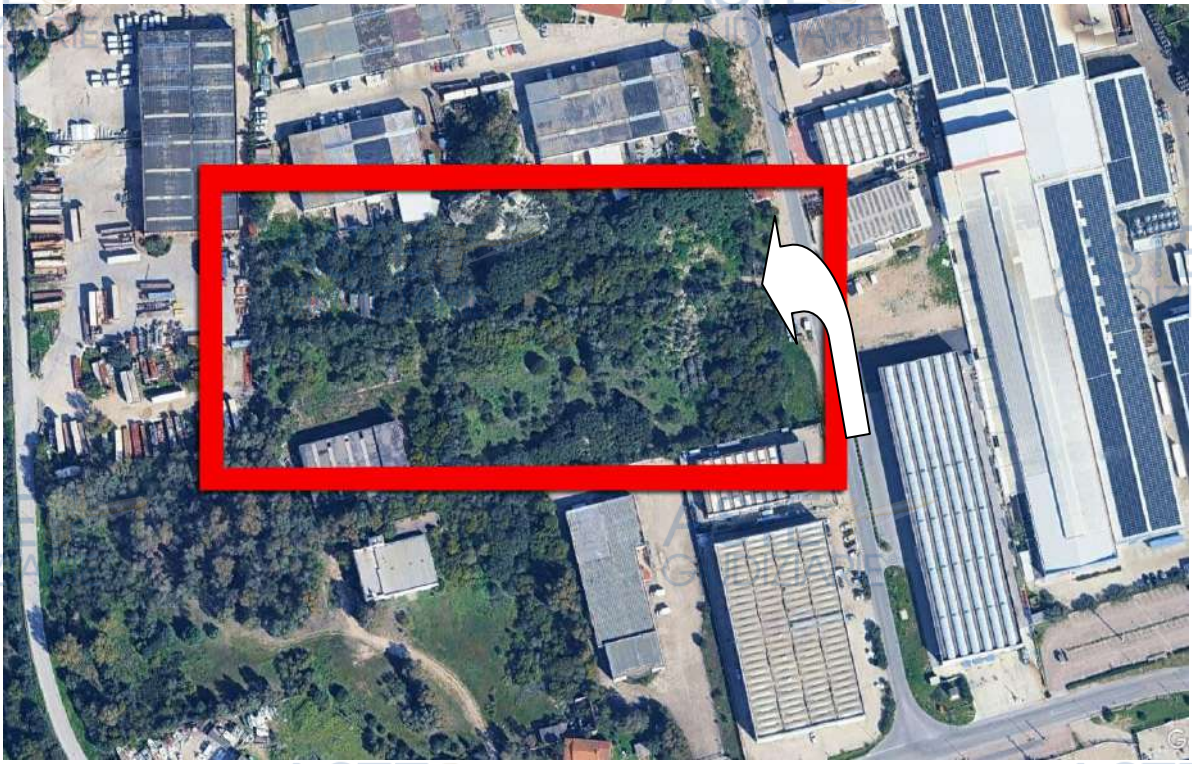
RISPOSTA A QUESITO 16

Al fine di conservare buone potenzialità urbanistico-edilizie previste dall'art. 19 delle Norme di Attuazione e quindi un valore omogeneo di tutte le particelle si consiglia la vendita in un unico lotto.

RISPOSTA A QUESITO 17

Tutta l'area consortile nella quale sono ubicati i mappali in oggetto dispone di reti infrastrutturali attraverso le quali fornisce servizi come: raccolta differenziata dei rifiuti, viabilità e pulizia strade, fognature, rete idrica, depurazione reflui industriali e rifiuti liquidi, distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica e vigilanza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ortofoto con indicazione della posizione dei lotti di terreno, con la freccia si indica l'accesso. Fonte Google Earth.

Il compendio de quo è raggiungibile direttamente dalla Via Angola e tramite una rampetta in salita si raggiunge il cancello che da accesso al civico 9.

In occasione del sopralluogo i cespiti erano liberi da persone, non risultavano condotti od utilizzati in alcun modo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La sua giacitura è praticamente pianeggiante. Al suo interno non vi sono particolari emergenze rocciose affioranti tranne che nella parte a Nord dove un banco di roccia su altra proprietà degradando interessa parte del mappale 1005.

Sono presenti alberi ad alto fusto e la folta vegetazione rende inaccessibili alcune porzioni. Ci sono resti di baracche in legno presumibilmente utilizzate come locali per stoccaggio materiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

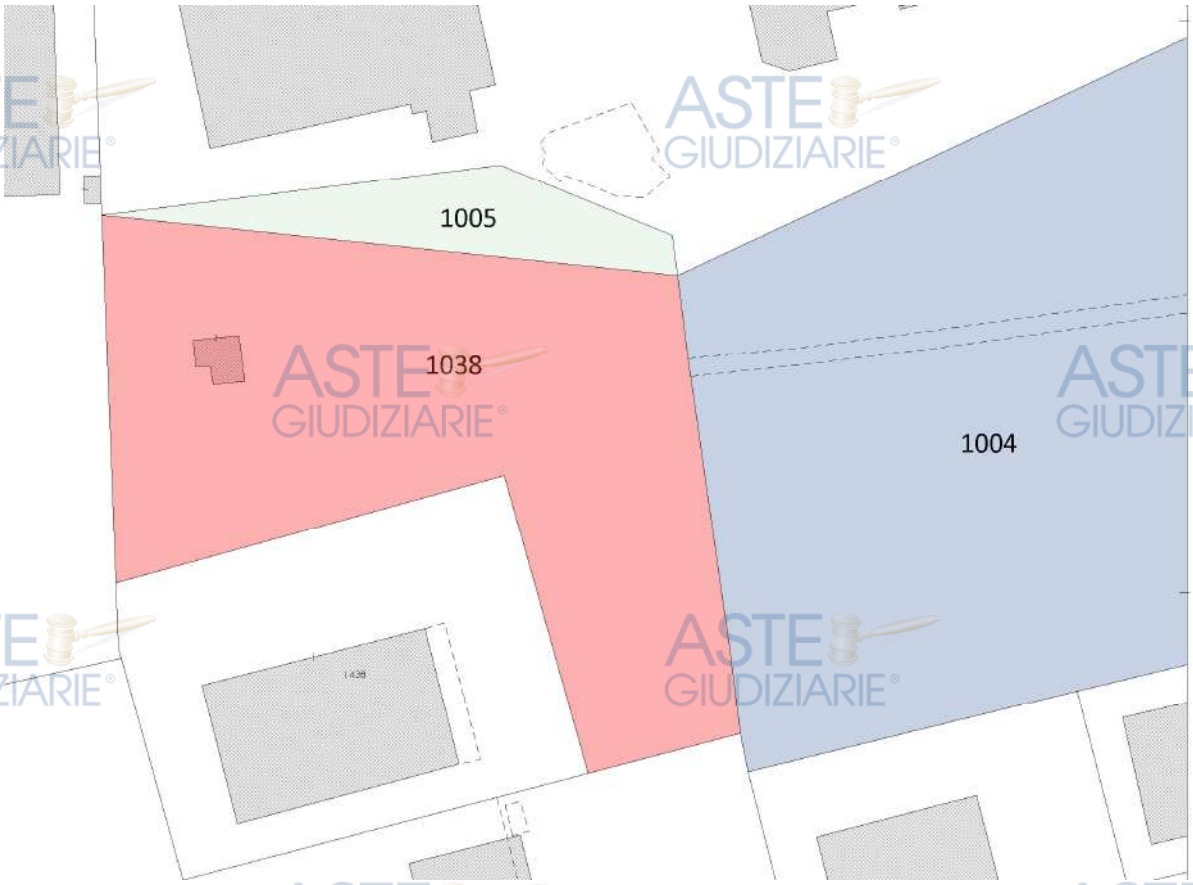
Il perimetro è interamente recintato o con murature in blocchi di cls e soprastante balaustra in cemento levigato o con rete metallica e pali.

Le particelle oggetto di causa sono confinanti fra loro come risultato di frazionamenti precedenti e riordino fondiario.

I lotti sono intestati per l'intera proprietà alla società convenuta.

La superficie fondiaria complessiva dei lotti di terreno è pari a mq. 16.940,00.

Segue stralcio della mappa catastale con particelle indicate da campiture di colori differenti



Indicazione della posizione dei cespiti ascritti alla procedura.

RISPOSTA A QUESITO 18

Trattasi di lotti di terreno inedificati.

RISPOSTA A QUESITO 19

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi pertanto in base allo strumento urbanistico o al regolamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizio adottato dal Comune di Olbia e dalle NTA del vigente al Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal CIPNES Gallura.

Dobbiamo stabilire il più probabile valore di mercato che, in linea generale corrisponde, nell'estimo, a quel prezzo che una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, sarebbe disposta a pagare alla data di stima per ottenerne la proprietà.

Il mercato attuale, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, non offre immobili comparabili.

Richiamando sia gli studi che le ricerche e la letteratura scientifica in merito potremmo superare la mancanza di paragone, ovvero di dati relativi a compravendite di aree edificabili simili all'interno dello stesso mercato elementare omogeneo avvalendoci del procedimento analitico come dottrina estimativa, ma questa operazione risulterebbe parecchio difficoltosa per il compendio di cui trattasi. Infatti per i terreni edificabili suscettibili di trasformazione economicamente conveniente, il procedimento ordinariamente utilizzato si fonda sul valore di trasformazione, che considera il bene oggetto di stima come fattore dalla quale produzione, tramite l'investimento di un certo capitale, può conseguirsi il prodotto edilizio finito e commerciabile. Ma in questo caso preciso le incognite in merito al prodotto finito e alla sua destinazione sono troppe per applicare la formula risolutiva del valore per i beni suscettibili di trasformazione (**VA** = [**VF** - (**Ct** + **Ourb** + **Cc** + **Sg** + **P** + **Int**)] / (1 + r)n). Già la sola differenza di tipologia, a destinazione terziaria piuttosto che produttiva, amplierebbe la forbice del valore di mercato tra €/mq 600 e €/mq 1.700 (cfr. le tabelle OMI sotto riportate):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	600	800	L
Laboratori	NORMALE	600	900	L

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	950	1600	L
Uffici strutturati	NORMALE	1350	1700	L

Per quanto sopra esposto, al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", lo scrivente C.T.U., confrontatosi con agenzie immobiliari attive nella zona, colleghi liberi professionisti e imprenditori, ritiene che, in questo caso, il valore di mercato possa desumersi dalla Delibera del Comune di Olbia che con l'allegata tabella propone i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ovvero in €/mq 63,00.
Pertanto il valore di mercato (V) sarà: V= mq. 16.940,00× € 63,00 = €. 1.067.220,00

Per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato dei beni ascritti alla procedura RGE n° 138/2021 diventa:

LOTTO UNICO
Piena proprietà di lotti di terreno meglio censiti al NCT
Foglio 31 Part. 1004-1005-1838
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 16.940
V= € 1.000.000,00
Diconsi EURO UNMILIONE/00

Il "prezzo di mercato" per i Lotti di vendita, sopra descritto, è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui gli immobili sono inseriti, quindi il valore sopraindicato può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

La relazione si completa dei seguenti allegati:

- ALL. 1 - ATTI DEPOSITATI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI OLBIA
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE VARIA

Tempio Pausania, 21.02.2024

Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009