

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 162/2018

**PARTI IN
CAUSA**

CREDITORE

OMISSIS

Omissis

Omissis

C/o Omissis

Omissis

DEBITORI

OMISSIS

Omissis

Omissis

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**IL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE**

Dott.ssa Federica LUNARI

**IL TECNICO INCARICATO
C.T.U.**

*Arch. Daniela Lattuneddu
piazza del Carmine 42/C
07029 Tempio Pausania*



PREMESSA	3
QUESITO N. 1	
1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	3
1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IDENTITÀ DEI DEBITORI	4
1.3 ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI	5
1.4 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE	5
QUESITO N. 2	
2.1 ACCESSIBILITÀ DEI LUOGHI DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI	6
2.2 CONFINI CATASTALI	9
2.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE	10
2.4 CARATTERISTICHE DI ZONA	10
QUESITO N. 3	
3.1 CONFORMITÀ DEI BENI PIGNORATI	11
QUESITO N. 4	
4.1 REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	11
QUESITO N. 5	
5.1 DATI URBANISTICI E VINCOLI	13
QUESITO N. 6	
A - REGOLARITÀ URBANISTICA E AGIBILITÀ	14
B - PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITÀ	15
QUESITO N. 7	
VERIFICA DEI DIRITTI DI TERZI SUI BENI	16
QUESITO N. 8	
8.1 SPESE INSOLUTE	16
8.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA	16
QUESITO N. 9	
DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO IN PIÙ LOTTI DEI BENI PIGNORATI	16
QUESITO N. 10	
DIVISIBILITÀ E PIGNORAMENTO PRO QUOTA IMMOBILI	17
QUESITO N. 11	17
QUESITO N. 12	17
QUESITO N. 13	
13.1 ALTRI VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	18
13.2 QUANTIFICAZIONE SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI	19
QUESITO N. 14	
METODO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	19
VALORE DEL LOTTO	20
CONCLUSIONI	22

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



La sottoscritta Architetto **Daniela LATTUNEDDU**, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari, al n. 678, con studio di progettazione in Tempio Pausania, piazza Del Carmine 42/C, su incarico del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dottor **Federica LUNARI**, ha redatto la presente relazione di stima relativa al patrimonio della signora **OMISSIS** costituito dalla quota di 1/1 di diritto di proprietà su un unità immobiliare sita in Comune di Olbia (SS) nella Località denominata "Sa Marinedda". L'immobile è risultato essere destinato ad uso abitativo con relative pertinenze ed è ubicato all'interno del complesso residenziale denominato "OLBIA MARE" LOTTO 3B, in via Vitaliano Brancati n. 3.

Quesito n. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. Segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante 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; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Esaminati gli atti del procedimento ed i documenti depositati ex-art. 567 c.p.c., e dopo aver estratto copia telematica della documentazione, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Atto di pignoramento | presente |
| 2. Istanza di vendita | presente |
| 3. Estratto di Mappa | NON presente |
| 4. Certificato Notarile | presente |
| 5. Certificati Ipotecari | NON presenti |
| 6. Visure Storiche catastali e schede planimetriche | NON presenti |

La documentazione è risultata carente, ma sufficiente per l'individuazione dell'immobile e l'acquisizione della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IDENTITA' DEI DEBITORI

Dall'analisi della documentazione depositata è emerso che l'Atto di pignoramento, trascritto in data 06/07/2018 presso la locale Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, al debitore sottoindicato in data 18/06/2018 e riguarda un bene immobile sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione.

IDENTITA' DEL DEBITORE

OMISSIS Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;*

ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento depositato in Cancelleria il 18/06/2018 Repertorio 1019/2018, Trascritto al n. 7 in data 06/07/2018 Registro Particolare n. 4281, Registro Generale n. 5903, a favore: OMISSIS, contro: Omissis.
(vedasi *Allegato 01*).

Tale Atto riguarda, come esplicito in premessa un appartamento sito in Comune di Olbia (SS) e di seguito descritto

Lotto Immobile sito nel Comune di Olbia (SS) in località "Sa Marinedda" e censito al N.C.U.E. di Olbia al foglio 43, particella 952 subalterno 16, Categoria A/2, classe 1, vani 1,5;
Proprietà 1/1 *Omissis*;

I dati del Pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale consentono l'univoca individuazione del bene.

Nota C.T.U.

* Si segnala che nella nota di iscrizione al ruolo o nota di accompagnamento i dati relativi alla signora Omissis, luogo di nascita e codice fiscale, non risultano corretti

1.3 ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI

Dalle ispezioni che la scrivente ha eseguito telematicamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate – Sister, relativamente alla Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, sugli immobili pignorati risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli, già citate nella Relazione Notarile depositata nel 2018, e che di seguito sono elencate.

ISCRIZIONE

- 1) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO, **ISCRITTA** in data **22/02/2010** Registro Particolare 361 Registro Generale 1849
a favore: *OMISSIS*
contro: *Omissis*

TRASCRIZIONI

- 1) **ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** del 17/09/2008 repertorio n. 137392/185665 a rogito del Notaio *Omissis*, **TRASCRITTO** in data **25/09/2008** Registro Particolare 7093 Registro Generale 10831
contro: *Omissis*
a favore: *Omissis*
Annotazione n. 871 del 22/04/2011 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
Annotazione n. 976 del 10/10/2014 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)
- 2) **DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** del 01/02/2011 repertorio 685/2011 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, **TRASCRITTO** in data **01/04/2011** repertorio n. 940, trascritto in data 04/07/2018 Registro Particolare 4210 Registro Generale 5805
a favore: *OMISSIS*
contro: *Omissis*;

1.4 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

Per l'identificazione e l'individuazione areale degli immobili pignorati è stato necessario acquisire le mappe censuarie e gli elaborati planimetrici (vedi Allegato 03 – Documentazione catastale), non agli atti, così da poter individuare con esattezza i beni e classificarli come sotto meglio specificato al punto seguente.

Quesito n.2

Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti 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 nella zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'accesso, la cui data è stata concordata congiuntamente all'Ivg Geom. *Omissis*, è avvenuto, previa comunicazione ai debitori e accordo con gli occupanti gli immobili, a seguito di due sopralluoghi. Il primo è stato effettuato con esito negativo in data **6 febbraio 2023**, e poiché l'esecutato non si è presentato, si è provveduto unicamente all'identificazione del bene. Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data **24 febbraio 2023**, in quell'occasione è stato possibile accedere all'immobile, procedere alle misurazioni, al rilievo fotografico e a una valutazione dello stato di conservazione.

Al momento dell'accesso non era presente l'esecutato, ma un suo delegato, il signor *Omissis*. l'immobile è risultato libero e occupato occasionalmente prevalentemente mesi estivi.

La documentazione fotografica relativa ai sopralluoghi è raccolta nell' ***Allegato 02***.

2.1 ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI, DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI UTILI

Il lotto è situato al piano terra di uno stabile facente parte del complesso residenziale denominato "OLBIA MARE" – LOTTO B3, ubicato in via Vitaliano Brancati al n. 3. e sito in località "Sa Marinedda" in comune di Olbia.

Tutto il complesso residenziale si sviluppa con tre stabili ubicati in maniera circolare attorno alla corte condominiale parzialmente occupata dalla piscina, anch'essa ad uso dei condomini. Agli spazi condominiali è possibile accedere attraverso due ingressi uno carrabile sul lato sud e uno pedonale sul lato ovest.

Il bene pignorato (*subalterno 16*) è posto all'estremità del fabbricato denominato "Corpo C" ed è costituito da un monolocale con veranda chiusa di circa 32 mq con annessa area esterna coperta e delimitata, con cui si affaccia sulla corte condominiale (*subalterno 114 – Bene comune non censibile*) e sulla piscina (*subalterno 115 – Bene comune non censibile*).

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

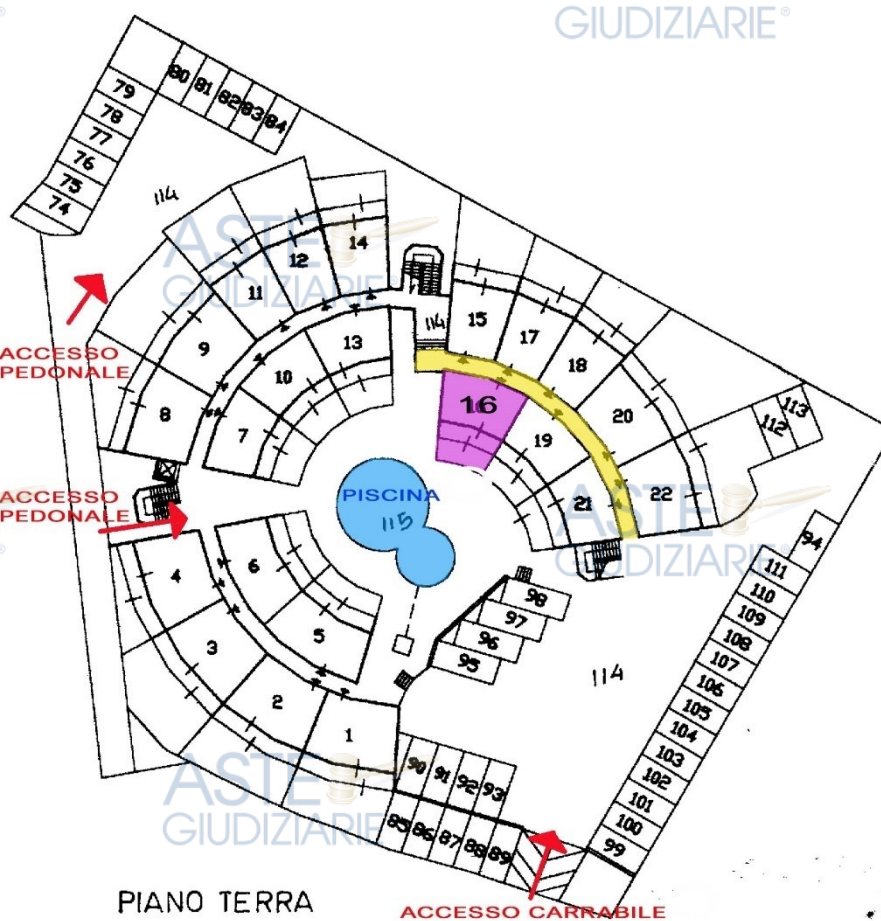


Figura n.01

Estratto Elaborato Planimetrico – individuazione subalterno 16

All'immobile si accede unicamente attraverso il lungo corridoio interno condominiale (*subalterno 114*) che percorre in lunghezza tutto il Corpo C, e che al momento del sopralluogo è risultato essere oggetto di opere di manutenzione straordinaria da qualche mese interrotte*.

Dal corridoio si entra direttamente nel soggiorno – pranzo sul cui lato est è posto l'angolo cottura e da cui attraverso disimpegno si accede al bagno finestrato. Dal soggiorno attraverso una portafinestra a due ante si accede alla veranda coperta, chiusa su tre lati, e inserita nel volume dell'edificio. Antistante la veranda si trova una superficie di circa 9 mq originariamente scoperta e in seguito coperta da un tetto in legno sormontato da coppi e tegole che costituisce una veranda aperta. La stessa è delimitata da una recinzione in muratura dello spessore di 10 cm e in parte sormontata da una struttura in legno.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Figura n.02

Restituzione grafica stato di fatto e calcolo superfici

L'altezza media dell'appartamento risulta essere di 2,70 m.

La tabella sottostante indica le superfici nette utili suddivise in residenziali e accessorie, referite allo stato di fatto dell'immobile:

Subalterno 16	Sup. Netta
Abitazione piano terra (superficie residenziale)	
Soggiorno - pranzo	19,20 mq
Disimpegno	2,70 mq
Bagno	3,50 mq
Veranda coperta	6,60 mq
Superficie utile <u>residenziale</u>	32,00 mq
Superficie accessoria	
Veranda aperta	9,35 mq
<u>Totale Superficie utile</u>	41,35 mq

L'immobile è dotato di impianto elettrico e impianto idrosanitario, per quanto riguarda il riscaldamento ed il raffrescamento si evince la presenza di uno split nel soggiorno. L'alimentazione del piano cottura avviene tramite bombola di gas posizionata sotto il lavello della cucina, e nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Si evince la presenza di uno

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

scarico e di un rubinetto idrico nella parte della veranda antistante il bagno. Le certificazioni degli impianti non sono disponibili. L'immobile risulta arredato con mobilio datato, e sia i pavimenti che i rivestimenti sono di media qualità, gli infissi sono in legno con vetrocamera e dotati di persiane, il portoncino d'ingresso è blindato. Nella veranda è presente una pavimentazione in cotto, mentre la veranda coperta, realizzata con pilastri in legno (20*20) e travi sormontate da tavolato, è stata pavimentata con conglomerato cementizio per esterni.

Si segnala la presenza di umidità nella parete confinante col corridoio, difetto che dovrebbe essere stato risolto dal termo cappotto posizionato di recente.

La costruzione dell'immobile risale al 2001 e le condizioni dell'appartamento risultano complessivamente discrete, ma necessita opere di manutenzione ordinaria riguardanti la tinteggiatura delle pareti. In generale anche il complesso residenziale è carente dal punto di vista della manutenzione ordinaria.

Nota C.T.U.

* Le opere di manutenzione straordinaria, a cui ci si riferisce, riguardano l'efficientamento energetico dell'involucro edilizio dell'intero stabile e in particolare, il posizionamento di un termocappotto nel corridoio, a seguito di un cantiere avviato nel 2022 per l'Ecobonus 110% e per il quale il Condominio "Olbia Mare Servizi Snc" ha avviato un contenzioso con il General Contractor (vedasi **Punto 8 e Allegato 06**).

2.2 CONFINI E DATI CATASTALI

Tutti i confini dell'unità abitativa risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri divisorii che separano le proprietà.

Il subalterno 16 è confina a nord, sud e ovest con area condominiale (subalterno 114 – Bene comune non censibile) ad est con altre proprietà (subalterno 19).

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, il bene pignorato è risultato correttamente intestato in visura catastale e censito come segue:

Comune:	OLBIA			Indirizzo:	via Vitaliano Brancati n. 3/3		
Piano T		Foglio:	43	Particella:	952	Subalterno:	16
Categoria A/2 – Abitazione di tipo civile				Classe 1		Consistenza: 1,5 vani	
Superficie Totale 35 mq				Totale escluse aree scoperte 32 mq			

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Tutto il complesso residenziale è censito al N.C.E.U. di Olbia al foglio 43, particella 952, è correttamente inserito in mappa, e si evince la presenza dell'elaborato planimetrico (*vedi Allegato 03 – Documentazione catastale*).

2.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Dalla presa visione della documentazione tecnica e progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Olbia (*vedasi Allegato 05*), non è stato possibile acquisire la relazione tecnica relativa alla costruzione dell'immobile. A seguito del sopralluogo e delle misurazioni effettuate e dato lo spessore della muratura (25 cm), si presume che tutto il complesso residenziale sia stato realizzato su fondazioni continue in c.a. con struttura portante in pilastri e travi in c.a. precompresso.

Per quanto riguarda la realizzazione della veranda è stato possibile visionare la relazione tecnica in cui risulta che la struttura portante è stata realizzata in pilastri travi con travicelli e tavolato in legno di castagno con sovrastante impermeabilizzazione e manto finale di tegole curve e coppi.

2.4 CARATTERISTICHE DI ZONA

La zona in cui è situato il lotto si trova in Olbia sud nei pressi del quartiere semicentrale di "Poltu Cuadu" e ubicato tra il golfo di Olbia e la Strada Statale 125 che collega la città alle località turistiche della costa est, e a pochi minuti dall'aeroporto internazionale Costa Smeralda. L'area adiacente il lotto è caratterizzata prevalentemente da complessi residenziali occupati da prime e seconde case e in e prossimità del porto turistico di "Poltu Cuadu" e di numerosi centri commerciali (mall) e gradi catene di negozi per la piccola distribuzione.

L'area è servita da una linea di trasporto pubblico con collegamenti verso il centro della città e verso le zone turistiche costiere.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 3

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

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati nel 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.*

3.1 CONFORMITA' DEI BENI PIGNORATII

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene pignorato.

Quesito n. 4

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

4.1 REGOLARITA' CATASTALE E VARIAZIONI

Per quanto riguarda la regolarità catastale dei beni si sono visionate le schede catastali e gli elaborati planimetrici.

A seguito della comparazione di tali documenti con lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi, non sono state riscontrate difformità riguardanti la consistenza dell'immobile, ma difformità riferibili al mancato aggiornamento della scheda planimetrica.

Quella depositata in catasto risale al 2001 e nella planimetria la superficie scoperta è indicata come "corte". Tale superficie risulta a tutt'oggi sormontata da una copertura stabile, realizzata nel 2016 a seguito di autorizzazione (vedasi **Punto 6**), che dovrà essere inserita nella scheda con la dicitura "veranda aperta". Così come riportato nell'immagine sottostante.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

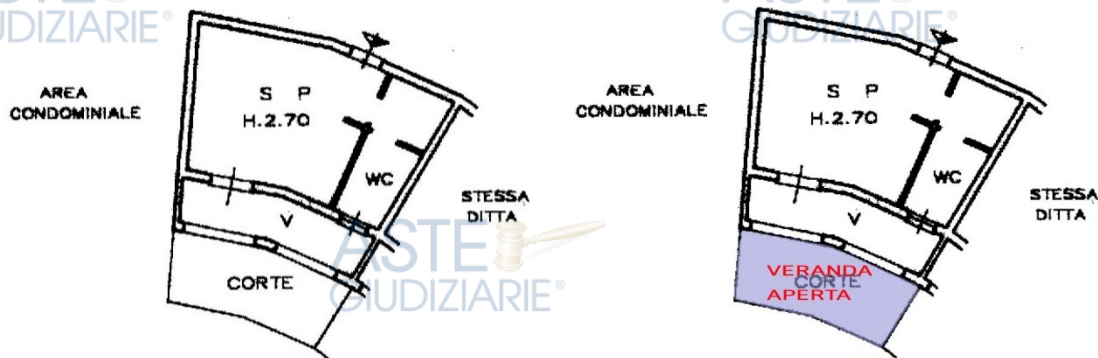


Figura n.03

Estratto scheda planimetrica e differenze con stato di fatto concessionato

Si fa presente che il sottoscritto C.T.U. non ha provveduto alla variazione delle schede in quanto tale variazione oltre a non essere necessaria, avrebbe comportato una spesa superiore € 1.500,00 data la necessità di produrre l'elaborato denominato "Tipo Mappale" che avrebbe comportato l'inserimento in mappa della copertura.

A giudizio di chi scrive l'eventuale acquirente potrà provvedere alla variazione della scheda planimetrica con l'inserimento in planimetria della veranda coperta e provvedere alla variazione in mappa insieme ai proprietari degli immobili ubicati al piano terra che hanno realizzato le altre verande.

Il bene risulta correttamente intestato e accatastato. L'elaborato planimetrico è presente e corretto.

Attualmente l'immobile risulta accatastato come segue:

Comune:	Olbia			Indirizzo:	via Vitaliano Brancati n.3/3		Piano T	
Foglio:	43	Particella:	952	Subalterno:	16		Zona censuaria:	1
Categoria:	A/2	Classe:	1	Consistenza catastale:			1,5 vani	
Superficie catastale:		35 mq		Rendita catastale:			€ 216,91	
Intestati catastali		OMISSIS Omissis (CF: XXXXXXXXXXXXXXXX)			Diritto di proprietà	1/1 in regime di separazione dei beni		

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

5.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI

I vincoli urbanistici gravanti sul bene sono i seguenti:

- Ricade ai sensi del Programma di Fabbricazione (2014) del comune di Olbia in Zona C-17 Espansione Residenziale Sa Marinedda, MA 37 – Macro Area C-01 Sa Marinedda, Piano di Lottizzazione Olbia Mare - **Lotto B4** in località Sa Marinedda .
- Per quanto riguarda il PAI (Piano di assetto Idrogeologico) e PGRA (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) l'area è classificata come **D4 – Danno potenziale molto elevato**.

Per quanto riguarda le aree tutelate per legge dalla Regione Sardegna

È tutelata dal **D.lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a - Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia**

I vincoli di tutela regolati dal PPR della Regione Sardegna che insistono che insistono sul Lotto sono:

- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

Inoltre, tutta l'area vincolata dalla **Legge 1497 del 1939 – Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo**. Descrizione - Olbia - Area Panoramica Costiera 68 (Senza Banchine Portuali) - Atto - DM 10/01/1968

Quesito n. 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento dei titoli in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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 l'art.46, co.5, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.

Dopo un colloquio con il personale dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Olbia, si è proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile con procedura di Accesso agli atti. A seguito della documentazione prodotta e della comparazione tra le pratiche edilizie reperite, e il rilievo fotografico e metrico eseguito sul bene al momento del sopralluogo, si è constatato quanto segue.

A REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA AGIBILITA'

Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile è stato realizzato a seguito di **piano di lottizzazione e in virtù e in forza della Concessione edilizia n. 1037 del 09/10/2000** (vedi **Allegato 05**) presentata a nome della Società IECINQUE S.R.L. e ha riguardato la "Realizzazione di un complesso residenziale (Comparto B4)" del piano di lottizzazione Olbia mare in Loc. Sa Marinedda e come già descritto al **Punto 2** l'immobile fa parte del Corpo C.



Figura n.04

Estratto tavola 8 della C.E. 1037/2000 - Planimetria

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

In data 21/02/2017 al prot. n. 17096 è stata presentata all'ufficio SUE una pratica edilizia per "Ampliamento verande" a nome del signor *Omissis, Omissis e Omissis* per la "Costruzione di tre verande coperte di tre unità residenziali" – Codice Sue n. 4322 e per la quale è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico per la realizzazione delle opere.



Figura n.05
Estratto della Pratica Edilizia Codice Sue 4322 - Planimetria

A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità.

B PRESENZA DI OPERE ABBUSIVE E SANABILITA'

Il sottoscritto Esperto Stimatore a seguito di rilievo metrico e visionato l'immobile e comparato i documenti depositati presso l'uffici tecnico del comune di Olbia e lo stato di fatto, **non ha rilevato alcuna opera realizzata abusivamente o in difformità alle pratiche approvate.**

Quesito n. 7

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

Il Lotto non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 8

Specifichi l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche 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 provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

8.1 SPESE INSOLUTE

A seguito colloquio intercorso con l'amministratore del Condominio "Olbia Mare Servizi Snc" e di richiesta scritta inviata alla segreteria dello stesso (vedasi Allegato n. 00), **è emerso un debito nei confronti del condominio maturato dall'annualità 2019/2021 ad oggi (annualità 2022/2023) di € 2.525,28.**

8.2 COSTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA

I costi necessari per la cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, sono di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo, ed € 200,00 di imposta ipotecaria per cancellazione pignoramento, per un **totale di € 294,00**, al netto di eventuali oneri professionali.

Quesito n. 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in questo 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.

L'Atto di pignoramento riguarda un solo immobile non divisibile.

Quesito n. 10

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

Con **Atto di Compravendita del 11/05/2007** repertorio n. 350/261 a rogito del Notaio *Omissis* e trascritto in data 31/05/2007 (Registro Particolare 4212 Registro Generale 7023), la signora *Omissis*, nata il XX *Omissis* del XXXX ad *Omissis* (XX), coniugata e in regime di separazione dei beni, acquista dalla Signora *Omissis*, nata ad *Omissis* in data XX *Omissis* XXXX, **la piena proprietà dell'immobile**, facente parte di un complesso condominiale, censito al Catasto Fabbricati del comune di Olbia al Foglio 43, Particella 952 Subalterno 16.

L'immobile può essere pignorato per intero e il suo valore verrà determinato per l'intera quota.

Quesito n. 11

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

Gli immobili sono risultati non gravati da contratti di locazione o comodato d'uso.

Quesito n. 12

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

L'immobile non risulta occupato dal coniuge.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che restano 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13.1 ALTRI VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

VINCOLI

I vincoli relativi alla compravendita dell'unità immobiliare sono quelli relativi alla natura condominiale, ovvero *"la comproprietà di tutto ciò che per Legge, uso e consumo è considerato comune tra i diversi condomini ed è fatta e accettata, sotto l'osservanza delle disposizioni del C.C."*

Si segnala la presenza di un regolamento condominiale depositato negli Atti di Compravendita del *Omissis* di *Omissis* in data 07/08/2001 repertorio n. 91.928/17.052 Registrato ad Iglesias il 10/08/2001 al n. 1440.

ONERI

Ulteriori oneri a carico dell'acquirente potranno essere, oltre a quelli di natura condominiale, anche quelli relativi al contenzioso legale che il condominio ha avviato con il General Contractor, responsabile dei lavori relativi all'Ecobonus 110% e realizzati in minima parte a scapito dei proprietari degli immobili che hanno ceduto i propri crediti fiscali per la realizzazione delle opere.

Altre spese obbligatorie potranno essere quelle relative al completamento dei lavori di manutenzione straordinaria iniziati e non conclusi.

Inoltre, potranno esserci le spese relative all'eventuale accatastamento della veranda aperta che possono essere quantificate a circa € 1.900,00 (€ 1.400,00 per il tipo mappale e € 500,00 la variazione della scheda e la presentazione al catasto del Docfa).

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO	
DECRETO DI TRASFERIMENTO	Spesa obbligatoria
CANCELLAZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Spesa obbligatoria
LIBERAZIONE (SE NON AVVIATA PRIMA)	Spesa eventuale
ONERI PER CONTENZIOSO LEGALE BONUS 110%	Spesa eventuale
ONERI PER COMLETAMENTO OPERE BONUS 110%	Spesa obbligatoria
ACCATASTAMENTO VERANDA	Spesa eventuale
SPESE CONDOMINIALI	Spesa obbligatoria

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

13.2 QUATIFICAZIONE SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

A seguito colloquio intercorso con l'amministratore del Condominio "Olbia Mare Servizi Snc" e di richiesta scritta inviata alla segreteria dello stesso, le spese condominiali ordinarie e i consumi idrici relativamente ai consumi della sig.ra XXXXXX negli anni precedenti, **possono essere valutate in circa € 550,00 l'anno.**

Quesito n. 14

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

METODO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La consistenza è stata determinata considerando la superficie commerciale la cui misurazione è fatta al lordo delle murature esterne (max 50 cm) ed interne, con il 50% delle murature in comune fino a 25 cm, e le superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dal DPR 138/98 e nella norma UNI 10750.

Una volta valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto ad effettuare la stima utilizzando il cosiddetto valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in una normale condizione di mercato. Si è dunque proceduto con la consultazione della banca dati l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 1° semestre dell'anno 2023, e per ottenere una valutazione più legata al valore attuale di vendita si sono interpellate alcune agenzie immobiliari operanti a Olbia.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

VALORE DEL LOTTO

CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata determinata come segue:

	Superficie Lorda	Coeff. di Raggiungimento	Superficie Commerciale
Appartamento	32,00 mq	1	32,00 mq
Veranda	9,40 mq	0,5	4,70 mq
Totale			36,70 mq
Superficie commerciale			37,00 mq

STIMA DELL'IMMOBILE

Per gli immobili residenziali ubicati in Olbia sud zona Sa Marinedda, il valore di vendita per appartamenti con giardino allocati al piano terra di edifici residenziali con una superficie commerciale di circa 40 mq, indicato delle agenzie immobiliari interpellate, varia tra 1.500 e 2.300 €/mq. Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili residenziali (abitazione di tipo civile) in comune di Olbia siti in fascia Semicentrale/Olbia sud Bandinu – Poltu cuadu – Aeroporto – Sa Marinedda – Codice Zona C2, varia tra min di 1.300 €/mq ed un max di 1.800 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale.

Poiché, i due dati non risultano in linea tra di loro e considerando che l'immobile, costruito nel 2001, risulta in condizioni discrete e necessita di opere di manutenzione ordinaria, ma è inserito in un complesso residenziale con piscina e spazi aperti comuni che può incidere nel futuro valore commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento al valore medio di mercato che è pari 1.900,00 €/mq ottenendo il seguente risultato:

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

37 mq x € 1.900,00 (*valore medio*) = € 70.300,00

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e nello specifico caso, il valore di stima va anche corretto con gli oneri obbligatori a carico dell'aggiudicatario (Punto 13) quantificati in circa € 3.000,00

€ 70.300,00 – 3.000,00 = € 67.300,00

Alla fine, il prezzo stimato per il Lotto risulta essere:

V = € 67.300,00

(Sessantasettemilatrecento/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta.

Il valore del Lotto

€ 67.300,00

(Sessantasettemilatrecento/00 euro)

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 21 pagine più gli allegati, ed è depositata in n. 1 copia cartacea, e n. 2 copie digitali su supporto informatico, di cui una copia ripulita dai dati sensibili riservata al custode.

La scrivente ritiene di aver svolto completamente il compito assegnatole e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici dovessero necessitare.

Tempio Pausania, lì 15.10.2023

IL TECNICO INCARICATO

Esperto stimatore

Arch. Daniela Lattuneddu



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Daniela Lattuneddu'.