

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Provincia di Olbia-Tempio)

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA
ALLEGATO "G"

COPIA PERIZIA RIPULITA DATI SENSIBILI
(DESTINATA AL CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G.)

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedura n. 246/2017 R.G.E

Promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RIUNITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedura n. 140/2018 R.G.E

Promossa da
YYYYYYYYYYYYYYYYYYY
contro
YYYYYYYYYYYYYYYYYYY

Giudice esecuzioni immobiliari:
Dr.ssa Antonia Palombella

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Mario Lattuneddu, con Studio Tecnico a Tempio Pausania, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2789, a seguito di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'udienza del 27.02.2024, ha prestato giuramento di rito in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Antonia Palombella, gli ha consegnato i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

(ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c.)

In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto all'estratto delle copie dal fascicolo telematico della procedura e ha proceduto con le attività di seguito riportate:

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Verifichi, prima di ogni altra 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 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 (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Prima del formale inizio delle operazioni il sottoscritto C.T.U. ha provveduto quindi a esaminare la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento e di seguito si riportano le risultanze:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento | Allegato |
| 2. Estratto di mappa | non Allegato |
| 3. Certificazione notarile ventennale sostitutiva del certificato ipo-catastale..... | Allegato |
| 4. Certificati ipotecari storici ventennali | non Allegati |
| 5. Visure storiche catastali | non Allegati |
| 6. Schede planimetriche catastali | non Allegate |
| 7. Avviso ai creditori iscritti | Non presenti Creditori iscritti |
| 8. Titoli di provenienza | non Allegati |

Il sottoscritto ha provveduto a reperire la documentazione mancante necessaria per la redazione della perizia, ossia: la documentazione edilizia (concessioni edilizie con relativi elaborati), visure catastali aggiornate, mappe e schede planimetriche catastali necessarie ai fini dell'individuazione dell'immobile in pignoramento, oltre a copia dell'ultimo titolo di provenienza dei beni; il più recente in ordine cronologico.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerente l'immobile oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il mandato ricevuto prevede innanzitutto di informare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato presso il proprio ufficio il giorno 04.07.2024 alle ore 10,30, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla procedura di legge.

Il sottoscritto consulente ne ha dato preliminare avviso il 18.06.2024 a:

Parte debitrice.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tramite raccomandata A/R., inviata all'indirizzo di sede dichiarato;
e al

Creditore procedente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxx, rappresentata dall'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, presso il cui studio sito in Via xxxxxxxxxxx n° xx a xxxxxx e' elettivamente domiciliata, via mail per Posta Elettronica Certificata;

Ricevuta indietro la raccomandata inviata alla parte esecutata, per irreperibilità, il sottoscritto CTU prese contatti con il Custode IVG al fine di effettuare il sopralluogo agli immobili in oggetto.

Pertanto il 28.06.2024 alle ore 10,30 circa si è provveduto all'accesso all'immobile, alla presenza del delegato dal Custode giudiziario, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con il quale si era preventivamente concordata la data per effettuare l'individuazione dei beni rilasciati in custodia all'IVG..

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in tale data e con la continua assistenza del delegato IVG, si è proceduto alle verifiche sui luoghi e alla visita dei locali facenti parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Effettuato l'accesso, dichiarai quindi, chiuse le operazioni peritali poiché gli elementi raccolti risultavano sufficienti all'espletamento del mandato assegnatomi, riportando nel compilato Verbale di sopralluogo, allegato alla presente, quanto effettuato in dettaglio.

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito l'accesso ai luoghi, preso visione e acquisito tutti i dati necessari dal fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare, presso il Tribunale di Tempio, assunto informazioni e documentazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue, in relazione ai quesiti formulati nel mandato assegnato:

QUESITO DUE

- 2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, rd 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;**

Risposta al quesito DUE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Il bene è ubicato nel Comune di Olbia e ai fini della corretta identificazione, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, gli elaborati e la scheda planimetrica che illustra e individua con certezza gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Olbia, Via Germania e Via Romania, individuati al piano seminterrato per quanto riguarda il locale Autorimessa e al piano 4° per quanto riguarda l'appartamento facenti parte di una palazzina residenziale

In catasto sono censiti al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.):

Appartamento con accesso da Via Romania - Comune di Olbia -

FOGLIO 36 - PARTICELLA 3704 - SUB 28 - cat. A/2 di vani 6,5

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. R.G.E. 246/2017 + R.G.E. 140/2018

Pag. 4

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

CONFINI:

- Il bene identificato al Foglio 36 particella 3704 sub 28 (Appartamento) confina:
- a Ovest, con area libera;
- a Nord, con area libera;
- a Est, con area libera;
- a Sud, con area libera;

Il bene identificato al Foglio 36 particella 3704 sub 3 (Autorimessa) confina:

- a Ovest, con spazio comune condominiale;
- a Nord, in aderenza con altra unità immobiliare;
- a Est, con spazio comune condominiale;
- a Sud, con spazio comune condominiale;

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati all'interno di una palazzina residenziale di recente costruzione realizzata tra l'anno 2006 e 2008, e risultano identificati in Catasto (N.C.E.U.) nel Comune Censuario di Olbia al Foglio n° 36 particella n° 3704 sub 3-28.

I beni risultano meglio evidenziati più chiaramente nelle foto satellitari di seguito allegate:

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAFICHE





FOTO SATELLITARE CON INDICAZIONE TERRITORIALE DI UBICAZIONE



FOTO SATELLITARE CON INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE



FOTO AEREA DI DETTAGLIO DEI BENI (u.i. site al piano quarto e piano terra)

Individuazione delle unità immobiliari

Si procede di seguito alla specifica descrizione delle unità immobiliari:

Oggetto della procedura esecutiva risultano essere un appartamento individuato al piano quarto (attico) di una palazzina condominiale denominata "Condominio Primavera" con annesso locale autorimessa ubicata al piano seminterrato con accessi da spazi comuni non censibili; la palazzina di cui fanno parte è composta da circa 13 appartamenti oltre a circa 11 vani accessori garage-cantine.

Il complesso, di cui fanno parte le unità immobiliari, sono composte da un corpo di fabbrica e include servizi oltre ad altri spazi comuni quali camminamenti e spazi e vano scala comuni ecc..

Il bene risulta ubicato all'interno del centro urbano di Olbia, precisamente nel quartiere denominato "Bandinu" in cui sono presenti ovviamente i principali servizi tra i quali attività di Ristorazione e bar, farmacia e guardia medica, negozi e servizi vari.

Gli immobili sono anche raggiungibili tramite utilizzo del Porto e aeroporto di Olbia che distano circa 4 km con una percorrenza di circa 10 minuti.

In catasto sono censiti al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.):

Appartamento con accesso da Via Romania - Comune di Olbia -
FOGLIO 36 - PARTICELLA 3704 – SUB 28 – cat. A/2 di vani 6,5

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. R.G.E. 246/2017 + R.G.E. 140/2018

Pag. 7

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

Dalla consultazione degli atti di progetto, la struttura appare realizzata con tipologia mista, il sistema strutturale è stato previsto in telai di cemento armato composti da travi e pilastri gettati in opera con solai composti da travetti in c.a. ed interposte pignatte laterizie gettate in opera. Le fondazioni sono costituite da plinti isolati in c.a. corrispondenti ad ogni pilastro, collegati tra loro tramite cordoli continui in c.a..

I tamponamenti sono previsti con doppio muro di mattoni forati, esterno cm 12 di spessore ed interno con mattoni da cm 8 di spessore con interposto uno strato coibente realizzato con lastre di sughero o materiale similare.

Le tramezzature interne sono eseguite in mattoni forati e le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile sia all'esterno che all'interno con gamme cromatiche di colorazioni chiare.

L'immobile è dotato di regolamento di condominio che risulta regolarmente amministrato dal Dott. Marco Manconi con sede a Olbia.

Caratteristiche dell' Appartamento posto al piano quarto:

L'unità abitativa in oggetto risulta essere un pregevole appartamento di medie dimensioni collocato all'ultimo piano del fabbricato di cui fa parte.

L'abitazione è raggiungibile previo utilizzo di ampio vano scala e risulta servito da vano ascensore con accesso esclusivo al piano di riferimento.

Le pavimentazioni degli ambienti interni dell'appartamento sono realizzate con mattonelle quadrate di gres di buona qualità nel soggiorno, mentre quelle situate all'esterno, nel terrazzo, sono anch'essi realizzati con mattonelle disposte a maglia quadrata;

Buona parte della zona notte è pavimentata con il parquet in listoni di legno;

I rivestimenti del servizio igienico sono realizzati in mattonelle di ceramica smaltata di buona qualità.

Gli infissi esterni sono realizzati in Legno con vetrocamera e portelloni esterni.

Gli infissi interni sono realizzati in legno massello.

L'unità immobiliare in oggetto e' accessibile tramite accessi con cancelli dalla Via Romania n° 58-60 e previo utilizzo dei percorsi ad uso comune esterni e tramite utilizzo di vano scala/ascensore condominiale.

Durante il sopralluogo, in prossimità dei soffitti, sono state riscontrate tracce di infiltrazioni di acqua



piovana dalla copertura e relative muffe, nei vari ambienti; nel bagno secondario il soffitto risulta essere oggetto di cedimento della finitura di buona parte dell'intonaco. Inoltre nei bagni risultano essere stati asportati alcuni accessori sanitari, in particolare nel bagno principale la vasca/doccia risulta essere mancante e così pure il piatto doccia nel bagno secondario.

Il locale ad uso residenziale è così composto:

La superficie calpestabile (misurata al netto delle murature) di ciascun ambiente è riportata nella seguente tabella:

Destinazione e/o utilizzo	Superficie Calpestabile [mq utili]	Condizioni
SOGGIORNO-PRANZO	28,00 circa	BUONE
CUCINA	6,70 circa	BUONE
INGRESSO	6,20 circa	BUONE
WC	3,60 circa	BUONE
CORRIDOIO	4,70 circa	BUONE
CAMERA 1	15,50 circa	BUONE
CAMERA 2	9,15 circa	BUONE
CAMERA 3	10,00 circa	BUONE
BAGNO	4,90 circa	BUONE
ANDRONE/ANDITO	13,85 circa	BUONE

Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche impiantistiche del bene posto al piano Quarto (attico):

- Impianto idrico: esistente, l'approvvigionamento avviene attraverso utilizzo acquedotto;
- Impianto fognario: gli scarichi risultano allacciati alla condotta pubblica;
- Impianto elettrico in buone condizioni composto da:
Cavi passanti in canalette sottotraccia. Costituito da quadri generali elettrici salvavita, rete di illuminazione e servizi generali, prese ed interruttori in quantità adeguata per il tipo di utilizzo;
- Impianto TV-SAT presente e in buone condizioni;
- Impianti Clima-Termico;
- Presenti Pompe di calore con split nella zona giorno e zona notte;
- Impianto Termico e Acqua calda sanitaria: Presente caldaia a gas indipendente servita da bombolone gpl interrato condominiale;
- Tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano complete;

Si riporta *all'allegato "A1"* documentazione fotografica, che illustra fabbricato e ambienti, alla quale è correlata la descrizione dell'immobile sopra esposta.

Si riportano *all'allegato "B"*: le schede planimetriche catastali, prelevate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari, Visura catastale storica aggiornata.

Caratteristiche dell'Autorimessa posta al piano seminterrato:

Trattasi di locale autorimessa con buone caratteristiche di finitura.

Le pareti e soffitto risultano intonacate al civile e tinteggiate con idropittura.

La pavimentazione dell'autorimessa è realizzata con battuto liscio di cemento.

L'infisso dell'ingresso è di tipo sezionale scorrevole con apertura automatica non perfettamente funzionante.

Le pareti sono apparse macchiate da fanghiglia e si sono riscontrate in un angolo in alto tracce di infiltrazioni di umidità nella parte alta dei soffitti.

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile, tramite cancellata carrabile, da Via Germania n° 45 e previo utilizzo di area ad uso comune esterno.

Il locale ad uso autorimessa è così composto:

La superficie calpestabile (misurata al netto delle murature) di ciascun ambiente è riportata nella seguente tabella:

Destinazione e/o utilizzo	Superficie Calpestabile [mq utili]	Condizioni
AUTORIMESSA	25,00 circa	DISCRETA

Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche impiantistiche del bene posto al piano seminterrato:

- Impianto idrico: non appare esistente;
- Impianto fognario: non appare presenza di scarichi;
- Impianto elettrico in buone condizioni composto da:
Cavi passanti in canalette a vista. Costituito da quadretto elettrico con i generali elettrici salvavita, rete di illuminazione, prese e servizi generali,
- Impianto TV-SAT: non presente;
- Impianti Clima-Termico: non presente;
- Tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano completate;

Si riporta *all'allegato "A2"* documentazione fotografica, che illustra fabbricato e ambienti, alla quale

è correlata la descrizione dell'immobile sopra esposta.

Si riportano *all'allegato "B"*: le schede planimetriche catastali, prelevate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari, Visura catastale storica aggiornata.

QUESITO TRE

3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a. *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b. *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c. *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al quesito TRE

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

QUESITO QUATTRO

4. *Proceda, ove necessario e su specifica autorizzazione del giudice, a cui dovrà anche sottoporre il relativo preventivo di spesa, 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;*

Risposta al quesito QUATTRO

I beni risultano regolarmente accatastati e le planimetrie catastale dei beni, estratte dal sito dell'Agenzia Entrate settore Territorio di Sassari, risultano indicare i beni attuali con accettabile conformità grafica.

QUESITO CINQUE

5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al quesito CINQUE

L'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA B2 RESIDENZIALE di completamento urbano prevista dal piano urbanistico in vigore.

QUESITO SEI

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 presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito SEI

Il sottoscritto CTU, dopo aver inoltrato formale richiesta il 25.06.2024 via PEC, di cui al Protocollo n° 72784 del 25/06/2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, ha ottenuto accesso agli atti in data 08.07.2024 presso gli uffici del settore tecnico, ottenendo la Documentazione Edilizia relativa a Elaborati e documentazione autorizzativa inerente gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Si riferiscono di seguito le risultanze procurate, al fine di poter meglio rendere chiare ed esaustive le situazioni relative alla conformità delle autorizzazioni e concessioni edilizie inerenti l'immobile in pignoramento:

Si riportano innanzitutto le varie Licenze e/o concessioni autorizzative e eventuali Licenze di abitabilità:

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI

◆ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 479/06 rilasciata in data 02.08.2006 (pos. edilizia 661/06)**

Rilasciata alla xxxxxxxxxxxxxx, per la realizzazione di complesso residenziale, previa demolizione dell'edificio esistente, di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di esecuzione.

◆ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 66/08 rilasciata in data 12.02.2008 (rif. archivio 661/06)**

Rilasciata alla xxxxxxxxxxxxxx, per la realizzazione di Variante in corso d'opera alla c.e. 479/06 per la realizzazione di edificio residenziale, di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di esecuzione.

◆ **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' presentata il 14.01.2010 Protocollo n° 3308 – n° 10197**

Completa di tutti gli elaborati/documentazione previsti e Presentata a seguito della Dichiarazione di fine lavori del 13.03.2008 prot. 21385

La Dichiarazione di agibilità, alla verifica effettuata dal Comune di Olbia, è risultata EFFICACE, a seguito di comunicazione da parte dello stesso Comune di Olbia in data 08.02.2010 Prot. 12319.

Relativamente all'unità edilizia in questione, negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia,

oltre a quelle sopra elencate, non sono scaturite altre presentazioni di pratiche edilizie, progetti, condoni edilizi o sanatorie.

SITUAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Gli immobili in oggetto risultano realizzati pressochè in conformità alle concessioni sopra citate, e delle quali si allegano, appresso alla presente relazione di perizia, le copie degli originali dei titoli abilitativi rilasciati, assieme agli elaborati di progetto più rappresentativi. Tuttavia si sono rilevate alcune lievi difformità che si descrivono di seguito:

Per quanto riguarda l'autorimessa al piano seminterrato:

Sostanzialmente il locale presenta le seguenti parziali difformità:

La parte frontale di accesso risulta in realta', lievemente arretrata rispetto all'ultimo progetto approvato. Cio' comporta, di fatto, una superficie inferiore di circa 3 mq rispetto al progetto autorizzato. La sagoma realizzata risulta invece ben graficizzata nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda l'appartamento al piano quarto:

Sostanzialmente il locale presenta le seguenti parziali difformità:

La sagoma dell'appartamento appare conforme alla disposizione indicata nel progetto approvato. Tuttavia sono scaturite alcune lievi differenze nei parametri delle superfici, delle misure e nelle altezze; tali differenze rientrano comunque nei canoni di tolleranze edilizie secondo la normativa attuale in vigore.

Si e' inoltre riscontrata la presenza di due ripostigli, posti nell'androne/andito, non graficizzati negli elaborati progettuali ultimi approvati.

Il pergolato di travi in legno, previsto nel terrazzo principale dal progetto autorizzato, risulta ricoperto da un tavolato maschiato ottenendo cosi' di fatto una veranda coperta anziché un pergolato di sole travi in legno. Inoltre i pilastri di sostegno del pergolato appaiono realizzati in numero inferiore rispetto ai progetti autorizzati.

Si riporta *all'allegato "B"* - le schede planimetriche catastali, la cui rappresentazione illustra la grafica della situazione di fatto di fabbricato e ambienti, al fine di una più chiara esposizione dello stato attuale dei beni oggetto di procedura esecutiva.

SANABILITA' DEGLI INTERVENTI REALIZZATI

Verificata la vigente normativa urbanistico-edilizia si dichiara che le violazioni riscontrate sono sanabili mediante presentazione di opportuno progetto di adeguamento in accertamento di conformità, ai sensi degli artt. 36 e 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 oltre all'art. 46 del D.lgs 378/2001, ad istanza dell'aggiudicatario ed il presumibile costo della sanatoria puo' essere indicato

in € 3.500, comprensivi di competenze, spese tecniche e di legge oltre agli oneri di urbanizzazione e diritti vari e sanzioni da versare al Comune che si aggirerebbero sommariamente intorno a € 1.500 circa, importo che sarà comunque stabilito esattamente all'atto della definizione della eventuale presentazione della pratica edilizia, da parte degli Uffici competenti.

Si riportano all' *allegato "D"* copia dei progetti con Concessione edilizia ultima rilasciata con relativi elaborati e la Licenza di abitabilità e usabilità.

QUESITO SETTE

- 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;**

Risposta al quesito SETTE

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e prelevati presso i vari uffici pubblici non sono emersi pesi riferiti a censo, livello o uso civico che gravano sul bene in oggetto.

QUESITO OTTO

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

Risposta al quesito OTTO

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previa richiesta via mail, a contattare l'amministratore di condominio delegato, xxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx, il quale mi ha fornito via mail riferimenti che sono esistenti tali oneri di gestione e manutenzione comune e che si riportano di seguito:

L'INDICAZIONE DI SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ANNUALI;

€ 1.183,29 (esercizio 2022),

€ 1.138,47 (esercizio 2023),

€ 1.288,44 (esercizio 2024),

Nel riepilogo dei congruati 2021-2022-2023 oltre a una rata 2024 di 1/3, risulta un debito in capo all'appartamento n° 13 in oggetto, in uso da parte della xxxxxxxxxxxxxx, di € 1.571,28.

Sono previste inoltre altre due rate per il 2024 corrispondenti a € 432,81 ciascuna.

Per l'appartamento in oggetto è previsto un recupero quota inerente spesa citofono per € 418,33 oltre a una costituzione fondo consumi idrici per € 150 e una previsione di spesa per video

citofono di € 737,08.

Nel condominio sono previste le seguenti opere:

- 1) opere necessarie al risanamento delle infiltrazioni nella copertura del fabbricato e dal terrazzo dell'appartamento in oggetto; tali opere sono state computate da tecnico qualificato in data 15.07.2024 per un totale di € 32.225,10 oltre iva di legge.
- 2) Riparazione infiltrazione da acque piovane proveniente dal terrazzo superiore dell'appartamento in oggetto; preventivo lavori di € 3.000 circa;
- 3) Sostituzione posto esterno video e cavo montante da alimentatore a posto esterno per un preventivo di € 2.400 oltre iva di legge.
- 4) Adeguamento impianto videocitofonico per 12 unita' abitative; preventivo di € 4.690,00 oltre iva di legge.

Nel condominio risultano in essere alcune morosità di seguito indicate:

- a) Importo bollette scadute (sollecito abbanoa del 21.12.2023 per un importo di € 1.713,56

Il bene, oggetto di esecuzione, detiene le seguenti tabelle millesimali:

Tabella A (proprietà) di 135,70 millesimi.

-Tabella B (scala) di 138,30 millesimi.

-Tabella C (ascensore) di 143,30 millesimi.

Tali parametri sono utili al fine del calcolo del riparto delle spese previste sopra riportate.

Il sottoscritto CTU ritiene di evidenziare che l'amministratore di condominio ha dato informazioni circa il verificarsi di infiltrazioni al piano sottostante l'unità abitativa oggetto di esecuzione, proveniente dai terrazzi esclusivi dell'appartamento in oggetto, e per cui sono stati preventivati i lavori sopra descritti al punto 1).

ALTRI ONERI

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli, oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.
- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

QUESITO NOVE

9. dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione di 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;

Risposta al quesito NOVE

Gli immobili possono essere venduti in un lotto distinto, in quanto oggetto della procedura esecutiva risulta essere un unico appartamento con annesso posto auto in autorimessa censita a parte e possiedono caratteristiche di configurazione di indivisibilità in natura dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Piu' precisamente risulta coerente la dotazione del posto auto a beneficio dell'abitazione, in quanto ritenuta pertinenza effettiva nonostante le unità siano censite in maniera distinta; inoltre le unità sono state acquistate, dal soggetto esecutato, con unico atto pubblico notarile di provenienza.

QUESITO DIECI

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;

Risposta al quesito DIECI

L'atto di pignoramento riguarda, per gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, il PIENO DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'INTERO BENE.

QUESITO UNDICI

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

Risposta al quesito UNDICI

Al momento dell'accesso, l'immobile risultava libero e spoglio di arredi e nella disponibilità dell'I.V.G. a seguito di ordinanza esecutiva di rilascio emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Campesi in data 02.05.2023.

QUESITO DODICI

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

Risposta al quesito DODICI

Come indicato nella risposta al quesito 11, al momento dell'accesso, l'immobile risultava libero e spoglio di arredi e nella disponibilità dell'I.V.G. a seguito di ordinanza esecutiva di rilascio emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Campesi in data 02.05.2023.

QUESITO TREDICI

13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente, indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito TREDICI

Il sottoscritto CTU ritiene di evidenziare che l'amministratore di condominio ha dato informazioni circa il verificarsi di infiltrazioni al piano sottostante l'unità abitativa oggetto di esecuzione, proveniente dai terrazzi esclusivi dell'appartamento in oggetto, e per cui sono stati preventivati i lavori sopra descritti al punto 1) in risposta al quesito n° 8.

A seguito di verifica della documentazione agli atti del fascicolo di procedura e di una consultazione e ispezione presso la conservatoria RR.II. di Tempio effettuata in data 06.09.2024 si è riscontrato che:

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli, oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.
- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

Limiti all'edificabilità

Per quanto riguarda eventuali limiti di edificabilità il sottoscritto C.T.U. ritiene di riportare quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Olbia, i quali indicano che l'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA B RESIDENZIALE.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità edilizie oggetto di pignoramento non risulta dotato di volumetria a disposizione oltre a quella già realizzata.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano esistenti particolari limitazioni d'uso.

QUESITO QUATTORDICI

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

Risposta al quesito QUATTORDICI

Al fine di fornire una corretta valutazione si procederà alla stima utilizzando il cosiddetto criterio del "VALORE DI MERCATO", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

La stima è effettuata utilizzando il procedimento per stima sintetica, riferendosi alla comparazione di immobili con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili, e tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti e/o transati da soggetti privati e da Agenzie Immobiliari operanti nel settore.

È emerso, inoltre, tramite un'indagine conoscitiva rilevata e verificata presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, quali siano i prezzi di mercato più attinenti per l'alienazione degli immobili di tipo produttivo, tra i quali è oggetto l'immobile della procedura esecutiva.

Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto anche all'analisi dei valori OMI (Osservatorio mercato immobiliare) confrontando i dati attuali della zona di interesse, che indicano i valori sotto riportati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA SUD BANDINU POLTU QUADU AEROPORTO SA MARINEDDA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1850	L	6,6	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	4,3	5,6	L
Box	NORMALE	600	1000	L	3	5	L

Tabella Valori O M I

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto inoltre dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto ad individuare coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, produttive e quant'altro.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto principalmente conto dei seguenti fattori:

- lo stato di conservazione, di manutenzione dell'immobile;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- Esposizione e ubicazione rispetto ai centri abitati e/o zone turistiche;
- l'accessibilità e distanze dalle strade principali;

Tenuto conto dei fattori suesposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono, in un lotto unico, i seguenti valori:

LOTTO UNO:

LOTTO n° 1 composto da:

- 1) Appartamento di mq 123,00 circa oltre ad accessori, ubicato in Comune di Olbia (SS) Via Romania, al piano quarto, distinto al NCEU al Foglio 36 Particella 3704 Sub. 28.
- 2) Autorimessa di mq 29,00 circa, ubicato in Comune di Olbia (SS) Via Romania, al piano seminterrato, distinto al NCEU al Foglio 36 Particella 3704 Sub. 3.

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Il più probabile valore di mercato richiesto per le residenze aventi simili caratteristiche all'immobile oggetto di stima, viene indicato tra € 1.400 e € 1.850,

Il più probabile valore di mercato richiesto per le autorimesse aventi simili caratteristiche

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. R.G.E. 246/2017 + R.G.E. 140/2018

Pag. 19

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

all'immobile oggetto di stima, viene indicato tra € 600 e € 1.000,

parametri applicabili al mq ragguagliato, ottenibile aggiungendo alla superficie lorda commerciale del fabbricato una percentuale degli accessori (verande, tettoie e cortili) di pertinenza e utilizzo dell'immobile.

Considerate la tipologia dell'immobile, la vetusta', le condizioni e lo stato di conservazione dell'immobile al momento del sopralluogo, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità delle unità con simile tipologia a uso commerciale, le attuali condizioni del mercato presente nella zona, si è ritenuto opportuno assumere i seguenti valori:

- € 1.850 al mq per il piano quarto tipologia Residenziale;

- € 1.000 al mq per il piano seminterrato tipologia Box/autorimessa;

I valori indicati sono ottenuti dalla media tra il minimo e il massimo dei valori riscontrati in sede di indagine.

Riportando la superficie commerciale delle parti di edificio conforme, considerando le condizioni del singolo corpo di fabbrica e applicando opportuni coefficienti in base alla vetustà e livello di finitura, si ottiene:

Locale abitazione al piano quarto censito al foglio 36 particella 3704 sub 28

• Appartamento	mq.	123,00 x coeff.	1,00	= mq.	123,00;
• Terrazzo parzialmente coperto	mq.	42,00 x coeff.	1/3	= mq.	14,00;
• Terrazzo scoperto	mq.	10,00 x coeff.	1/3	= mq.	3,33;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq 140,33

Si avrà di conseguenza il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA ... (mq 140,33 x €/mq 1.850) = € 259.610,50 (Vcm)

Locale autorimessa al piano seminterrato censito al foglio 36 particella 3704 sub 3

• Autorimessa	mq.	29,00 x coeff.	1,00	= mq.	29,00;
---------------------	-----	----------------	------------	-------	--------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq 29,00

Si avrà di conseguenza il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA ... (mq 29,00 x €/mq 1.000) = € 29.000,00 (Vcm)

TOTALE COMPLESSIVO (€ 259.610,50 + 29.000,00) = € 288.610,50

Al prezzo ottenuto, equivalente al Valore commerciale medio, dovranno essere applicate le opportune decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando le caratteristiche dell'immobile.

Noto il **Valore commerciale medio (Vcm)**, si è proceduto alla valutazione del prezzo del fabbricato e dei terreni con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi, che di seguito si riportano:

- Caratteristiche estrinseche di localizzazione:
Ubicazione degli immobili - Coefficiente (C1): 1,00

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. R.G.E. 246/2017 + R.G.E. 140/2018

Pag. 20

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

- Caratteristiche di localizzazione intrinseche
Gli ambienti risultano in condizioni discrete - Coefficiente (C2): 0,95
- Caratteristiche Edilizie
Regolarità urbanistica e vincoli di edificabilità - Coefficiente (C3): 0,95
- Caratteristiche produttive
Capacità dell'immobile di produrre reddito - Coefficiente (C4): 1,00
- Caratteristiche di Commercibilità
Immobili soggetti a alienazione forzata - Coefficiente (C5): 1,00

Pertanto per ricavare il valore venale dei beni in oggetto, la quotazione Vcm pari a € 288.610,50, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati, ottenendo il seguente valore (Va):

$$Va = Vcm \times (C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5) = € 288.610,50 \times (1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00) = € 260.470,97$$

Il sottoscritto perito provvede di seguito alla determinazione delle necessarie ulteriori decurtazioni:

- 1) **Oneri** necessari per l'approvazione della Pratica edilizia in "Accertamento di Conformità" e variazioni catastali, ad istanza dell'aggiudicatario, computati in circa € 5.000, comprensivi di competenze, spese e oneri di concessione da versare al Comune.

Pertanto considerato il valore dell'immobile sopra calcolato in € 260.470,97 e deprezzando lo stesso delle decurtazioni sopra calcolate consistenti in:

€ 5.000 per oneri relativi a progetto di sanatoria per gli abusi sanabili;

Si otterrà il valore venale dell'immobile, ritenuto il più probabile nelle attuali condizioni di mercato, che applicato opportuno arrotondamento, corrisponde a:

$$V = Va - \text{Oneri di sanatorie} = € 260.470,97 - € 5.000 = € 255.470,97$$

Considerata la quota di pignoramento pari alla piena proprietà, applicato opportuno arrotondamento per eccesso, il valore complessivo del lotto risulta pertanto pari a :

$$V_c = € 255.500,00$$

DICONSI (Euro Duecentocinquancinquemilacinquecento/00)

Il valore sopra determinato è da ritenersi congruo in quanto riferito a precise indagini del mercato attuale con applicazione delle opportune decurtazioni.

E' tuttavia compatibile, in regime di libera e normale compravendita, considerata la tipologia dei beni, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 5% del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale +/- possono essere ritenute attendibili.



ESECUZIONE IMMOBILIARE
IMMOBILI LOTTO N° 2
Procedura n. 140/2018 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Mario Lattuneddu, con Studio Tecnico a Tempio Pausania, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2789, a seguito di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'udienza del 27.02.2024, ha prestato giuramento di rito in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Antonia Palombella, gli ha consegnato i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".



PREMESSA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO **(ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c.)**

In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto all'estratto delle copie dal fascicolo telematico della procedura e ha proceduto con le attività di seguito riportate:

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Verifichi, prima di ogni altra 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 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 (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Prima del formale inizio delle operazioni, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto quindi a esaminare la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento e di seguito si riportano le risultanze:

1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento	Allegato
2. Estratto di mappa	non Allegato
3. Certificazione notarile ventennale sostitutiva del certificato ipo-catastale.....	Allegato
4. Certificati ipotecari storici ventennali	non Allegati
5. Visure storiche catastali	non Allegati
6. Schede planimetriche catastali	non Allegate
7. Avviso ai creditori iscritti	Non presenti Creditori iscritti
8. Titoli di provenienza	non Allegati

- Il sottoscritto ha provveduto a reperire la documentazione mancante necessaria per la redazione della perizia, ossia: la documentazione edilizia (concessioni edilizie con relativi elaborati), visure catastali aggiornate, mappe e schede planimetriche catastali necessarie ai fini dell'individuazione dell'immobile in pignoramento, oltre a copia degli ultimi titoli di provenienza dei beni; i più recenti in ordine cronologico.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerente l'immobile oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il mandato ricevuto prevede innanzitutto di informare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. R.G.E. 246/2017 + R.G.E. 140/2018

Pag. 23

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

risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato presso il proprio ufficio il giorno 09.12.2024 alle ore 15,00, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla procedura di legge.

Il sottoscritto consulente ne ha dato preliminare avviso il 21.11.2024 a:

Parte debitrice

xxxxxxxxxxxxxxxx, tramite raccomandata A/R., inviata all'indirizzo di sede dichiarato;
e al

Creditore procedente xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentata dall'xxxxxxxxxxxxxxxx, presso il cui studio sito in Via xxxxxxxxxxxxxxxx n° xx a xxxxxxxxxxx (xx) e' elettivamente domiciliata, via mail per Posta Elettronica Certificata;

Ricevuta indietro la raccomandata inviata alla parte esecutata, per irreperibilità, il sottoscritto CTU prese contatti con il Custode IVG al fine di effettuare il sopralluogo agli immobili in oggetto.

Pertanto, dopo un primo tentativo effettuato in data 24.02.2025, il 19.03.2025 alle ore 15,00 circa si è provveduto all'accesso all'immobile, alla presenza del delegato dal Custode giudiziario, xxxxxxxxxxx e del soggetto esecutato xxxxxxxxxxx, con i quali si era preventivamente concordata la data per effettuare l'individuazione del bene in oggetto.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in tale data e con la continua assistenza del delegato IVG e del debitore; si è proceduto alle verifiche sui luoghi e alla visita dei locali facenti parte dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Effettuato l'accesso, dichiarai quindi, chiuse le operazioni peritali poiché gli elementi raccolti risultavano sufficienti all'espletamento del mandato assegnatomi, riportando nei compilati Verbali di sopralluogo, allegati alla presente, quanto effettuato in dettaglio.

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito l'accesso ai luoghi, preso visione e acquisito tutti i dati necessari dal fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare, presso il Tribunale di Tempio, assunto informazioni e documentazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue, in relazione ai quesiti formulati nel mandato assegnato:

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. R.G.E. 246/2017 + R.G.E. 140/2018

Pag. 24

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

QUESITO DUE

2- Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, rd 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;

Risposta al quesito DUE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Il bene è ubicato nel Comune di Olbia e ai fini della corretta identificazione, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, gli elaborati e la scheda planimetrica che illustra e individua con certezza gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Olbia, Via Stradella n° 36, angolo Via Barcellona, individuato al piano primo e facente parte di una palazzina residenziale e direzionale.

In catasto è censito al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.):

Appartamento con accesso da Via Stradella n° 36 - Comune di Olbia -
FOGLIO 30 - PARTICELLA 8025 - SUB 5 - cat. A/3 di vani catastali 5,0

CONFINI:

- Il bene identificato al Foglio 30 particella 8025 sub 5 (Appartamento) confina:
- a Ovest, con Via Stradella;
- a Nord, con vano scala comune e altra u.i.;
- a Est, con area libera in affaccio su altra proprietà;
- a Sud, con area libera in affaccio su altra proprietà;

DESCRIZIONE DEI BENI

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. R.G.E. 246/2017 + R.G.E. 140/2018

Pag. 25

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

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato all'interno di una palazzina residenziale/commerciale la cui costruzione è stata realizzata tra l'anno 1988 e 1989, e risulta identificato in Catasto (N.C.E.U.) nel Comune Censuario di Olbia al Foglio n° 30 particella n° 8025 sub 5.

Il bene risulta meglio evidenziato più chiaramente nelle foto satellitari di seguito allegate:

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAFICHE



FOTO SATELLITARE CON INDICAZIONE TERRITORIALE DI UBICAZIONE



FOTO SATELLITARE CON INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE



FOTO AEREA DI DETTAGLIO DEI BENI (u.i. sita al piano primo)

Individuazione delle unità immobiliari

Si procede di seguito alla specifica descrizione dell' unità immobiliare:

Oggetto della procedura esecutiva risulta essere un appartamento individuato al piano primo di una palazzina condominiale denominata "Via Stradella" con accesso da spazio comune non censibile individuato in un vano scala; la palazzina di cui fa parte è composta da circa 6 appartamenti oltre a due locali commerciali, un ufficio e un laboratorio.

Il complesso, di cui fanno parte le unità immobiliari, sono composte da un corpo di fabbrica e include spazi comuni quali vano scala comune.

Il bene risulta ubicato all'interno del centro urbano di Olbia, precisamente ad angolo della direttrice principale di Via Barcellona, in cui sono presenti ovviamente i principali servizi tra i quali attività di Ristorazione e bar, farmacia e guardia medica, negozi e servizi vari.

Gli immobili sono anche raggiungibili tramite utilizzo del Porto e aeroporto di Olbia che distano circa 4 km con una percorrenza di circa 10 minuti.

In catasto sono censiti al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.):

Appartamento con accesso da Via Stradella n° 36 - Comune di Olbia -
FOGLIO 30 - PARTICELLA 8025 – SUB 5 – cat. A/3 di vani catastali 5,0

Dalla consultazione degli atti di progetto, la struttura appare realizzata con tipologia mista, il sistema strutturale è stato previsto con murature perimetrali portanti e con struttura di solai composti da travi e setti gettati in opera con solai composti da travetti in c.a. ed interposte pignatte laterizie gettate in opera.

Le tramezzature interne sono eseguite in mattoni forati e le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile sia all'esterno che all'interno con gamme cromatiche di colorazioni chiare.

L'immobile è dotato di regolamento di condominio che risulta regolarmente amministrato dal Dott. Manuel Dessolis con sede a Olbia.

Caratteristiche dell' Appartamento posto al piano primo:

L'unità abitativa in oggetto risulta essere un appartamento in buono stato interno di medie dimensioni collocato al primo piano del fabbricato di cui fa parte.

L'abitazione è raggiungibile previo utilizzo di ampio vano scala comune e risulta non servito da vano ascensore.



Le pavimentazioni degli ambienti interni dell'appartamento sono realizzate con elementi di laminato di colore grigio che ricoprono il pavimento esistente in tutti gli ambienti tranne nel vano cucina, mentre, nel terrazzino di pertinenza, sono realizzati con mattonelle rettangolari disposte alternate longitudinalmente;

I rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in mattonelle di ceramica smaltata di media qualità.

Gli infissi esterni sono semplici e realizzati in Legno con vetro singolo e avvolgibile in pvc con cassonetto interno.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di colore chiaro.

L'unità immobiliare in oggetto e' accessibile tramite portone di accesso dalla Via Stradella n° 36 previo utilizzo di comodo vano scala.

Durante il sopralluogo, l'unità immobiliare è apparsa in buone condizioni interne di manutenzione e priva di arredi; in prossimità di alcuni parti il pavimento laminato posato appare danneggiato e alcune parti del parapetto presentano lesioni e sono visibili tracce murarie vicino alla caldaia a gas nel terrazzino esterno; si segnalano inoltre alcune lesioni e imperfezioni oltre al distaccamento di intonaci e tinteggiature esterne dal poggiatesta del piano superiore.

Il locale ad uso residenziale è così composto:

La superficie calpestabile (misurata al netto delle murature) di ciascun ambiente è riportata nella seguente tabella:

Destinazione e/o utilizzo	Superficie Calpestabile [mq utili]	Condizioni
SOGGIORNO-PRANZO	35,00 circa	BUONE
CUCINA	12,80 circa	BUONE
DISIMPEGNO	3,70 circa	BUONE
CAMERA 1	16,00 circa	BUONE
CAMERA 2	15,00 circa	BUONE
BAGNO 1	6,00 circa	BUONE
BAGNO 2	3,80 circa	BUONE
TERRAZZO	14,80 circa	MEDIOCR

Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche impiantistiche del bene posto al piano Quarto (attico):

- Impianto idrico: esistente, l'approvvigionamento avviene attraverso utilizzo acquedotto;
- Impianto fognario: gli scarichi risultano allacciati alla condotta pubblica;

- Impianto elettrico: da adeguare ai sensi delle recenti norme ma comunque in buone condizioni composto da:
Cavi passanti in canalette sottotraccia. Costituito da quadri generali elettrici salvavita, rete di illuminazione e servizi generali, prese ed interruttori in quantità adeguata per il tipo di utilizzo;
- Impianto TV: antenna tv presente ;
- Impianti Clima-Termico:
Presenti Pompe di calore con split nella zona giorno e zona disimpegno;
- Impianto Acqua calda sanitaria: Presente caldaia a gas indipendente servita da bombola domestica (non presente) ubicata all'esterno nel terrazzino di pertinenza;
- Tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano completate;

Si riporta *all'allegato "A3"* documentazione fotografica, che illustra fabbricato e ambienti, alla quale è correlata la descrizione dell'immobile sopra esposta.

Si riportano *all'allegato "B"*: le schede planimetriche catastali, prelevate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari, Visura catastale storica aggiornata.

QUESITO TRE

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

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

Risposta al quesito TRE

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

QUESITO QUATTRO

4- Proceda, ove necessario e su specifica autorizzazione del giudice, a cui dovrà anche sottoporre il relativo preventivo di spesa, 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;

Risposta al quesito QUATTRO

Il bene risulta regolarmente accatastato e la planimetria catastale dell'unità immobiliare, estratta dal sito dell'Agenzia Entrate settore Territorio di Sassari, risulta indicare il bene attuale con accettabile conformità grafica. In particolare risulta erroneamente graficizzata una porta in piu' in accesso alla cucina dal disimpegno.

QUESITO CINQUE

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito CINQUE

L'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA B2 RESIDENZIALE di completamento urbano prevista dal piano urbanistico in vigore.

QUESITO SEI

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 presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito SEI

Il sottoscritto CTU, dopo aver inoltrato formale richiesta il 12.03.2025 via PEC, di cui al Protocollo n° 30172 del 12/03/2025, all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, ha ottenuto accesso agli atti in data 08.07.2024 presso gli uffici del settore tecnico, ottenendo, via PEC, la Documentazione Edilizia relativa a Elaborati e documentazione autorizzativa inerente l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Si riferiscono di seguito le risultanze procurate, al fine di poter meglio rendere chiare ed esaustive le situazioni relative alla conformità delle autorizzazioni e concessioni edilizie inerenti l'immobile in pignoramento:

Si riportano innanzitutto le varie Licenze e/o concessioni autorizzative e eventuali Licenze di abitabilità:

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI

- ◆ CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata in data 31.08.1988 (pratica prot. 15897 - pos. edilizia 845) per ampliamento della originaria Concessione edilizia n° 222 del 06.12.1983

Rilasciata alla xxxxxxxxxxxxxx, per la modifica e ampliamento di Fabbricato residenziale e direzionale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

- ◆ CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata in data 15.03.1989 (pratica prot. 021268 - pos. edilizia 121) per Variante alla CONC. N° 845 DEL 1988.

Rilasciata alla xxxxxxxxxxxxxx, per opere di modifica al Fabbricato residenziale e direzionale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

- ◆ CONCESSIONE EDILIZIA n° 1057 rilasciata in data 21.09.1989 per Variante alla CONC. N° 121 DEL 1989.

Rilasciata alla xxxxxxxxxxxxxx, per opere di modifica al Fabbricato residenziale e direzionale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

- ◆ DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' presentata il 09.03.1990 Protocollo n° 005784

Rilasciata in data 07.11.1990 Presentata a seguito della Dichiarazione di fine lavori del 21.12.1989

Relativamente all'unità edilizia in questione, negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, oltre a quelle sopra elencate, non sono scaturite altre presentazioni di pratiche edilizie, progetti, condoni edilizi o sanatorie.

SITUAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto risulta realizzato pressochè in conformità alle concessioni sopra citate, e delle quali si allegano, appresso alla presente relazione di perizia, le copie degli originali dei titoli abilitativi rilasciati, assieme agli elaborati di progetto più rappresentativi.

Si riporta *all'allegato "B"* - la scheda planimetrica catastale, la cui rappresentazione illustra la grafica della situazione di fatto di fabbricato e ambienti, al fine di una più chiara esposizione dello stato attuale del bene oggetto di procedura esecutiva.

Si riportano all' *allegato "D"* copia dei progetti con Concessioni edilizie rilasciate con relativi elaborati e la Licenza di abitabilità e usabilità.

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. R.G.E. 246/2017 + R.G.E. 140/2018

Pag. 32

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

QUESITO SETTE

07. 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;

Risposta al quesito SETTE

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e prelevati presso i vari uffici pubblici non sono emersi pesi riferiti a censo, livello o uso civico che gravano sul bene in oggetto.

QUESITO OTTO

08. 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;

Risposta al quesito OTTO

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previa richiesta via mail, a contattare l'amministratore di condominio delegato, xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx, il quale mi ha fornito, via mail, riferimenti che sono esistenti tali oneri di gestione e manutenzione comune e che si riportano di seguito:

LA MEDIA DEGLI ULTIMI TRE ESERCIZI DI SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ANNUALI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO IN ESECUZIONE
Con interno 3 AMMONTA A € 364,08.

Inoltre ha fornito le seguenti informazioni:

- Non ci sono spese straordinarie deliberate e non ancora corrisposte.
- Non ci sono spese condominiali arretrate.
- Il bene, oggetto di esecuzione, detiene le seguenti tabelle millesimali:
 - Tabella A di proprietà di 105,52 millesimi.
 - Tabella B (scala)di 149,684 millesimi.

ALTRI ONERI

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli, oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.
- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

QUESITO NOVE

09. dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione di 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;

Risposta al quesito NOVE

L'immobile puo' essere venduto in un lotto distinto, in quanto oggetto della procedura esecutiva risulta essere un unico appartamento e possiede caratteristiche di configurazione di indivisibilità in natura dal punto di vista urbanistico-edilizio.

QUESITO DIECI

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;

Risposta al quesito DIECI

L'atto di pignoramento riguarda, per l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, il PIENO DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'INTERO BENE.

QUESITO UNDICI

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

Risposta al quesito UNDICI

Al momento dell'accesso, l'immobile risultava libero e privo di arredi nella disponibilità del soggetto esecutato.

Effettuate comunque le opportune verifiche inviando via Pec in data 06.05.2025 istanza agli Uffici dell'Agenzia Entrate di Olbia, mediante risposta effettuata via pec ricevuta in data 26/05/2025, non sono emersi contratti di locazione in vigore registrati e/o stipulati inerenti l'immobile in oggetto come da lettera informativa ricevuta via Pec dalla stessa Agenzia delle Entrate nella stessa data.

Piu' precisamente risulta registrato presso l'ufficio Agenzia Entrate di Olbia, in *Serie 3T n. 988*, un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile sito in Olbia (SS) e avente come dati catastali Foglio 30, Particella 8025 e Subalterno 5.

Il rapporto contrattuale risulta ad oggi concluso, in quanto la locazione è durata dal 07/03/2020 al 06/03/2021.

Si riporta all'allegato X la nota pervenuta da parte dell'Agenzia delle entrate.

QUESITO DODICI

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

Risposta al quesito DODICI

Come indicato nella risposta al quesito 11, al momento dell'accesso, l'immobile risultava libero e spoglio di arredi nella disponibilità del soggetto esecutato.

QUESITO TREDICI

13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente, indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito TREDICI

Il sottoscritto CTU ritiene di evidenziare che l'Amministratore di condominio ha dato informazioni circa la non esistenza di oneri di natura condominiale in capo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

A seguito di verifica della documentazione agli atti del fascicolo di procedura e di una consultazione e ispezione presso la conservatoria RR.II. di Tempio Pausania effettuata in data 27.05.2025 si è riscontrato che:

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli, oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.
- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni registrate presso la conservatoria dei RR.II., inerenti gli immobili oggetto di procedura esecutiva è riportato, in foglio separato all'allegato "F" della presente perizia.

Limiti all'edificabilità

Per quanto riguarda eventuali limiti di edificabilità il sottoscritto C.T.U. ritiene di riportare quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Olbia, i quali indicano che l'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA B2 RESIDENZIALE.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità edilizia oggetto di pignoramento non risulta dotato di volumetria a disposizione oltre a quella già realizzata.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano esistenti particolari limitazioni d'uso.

QUESITO QUATTORDICI

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

Risposta al quesito QUATTORDICI

Al fine di fornire una corretta valutazione si procederà alla stima utilizzando il cosiddetto criterio del "VALORE DI MERCATO", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

La stima è effettuata utilizzando il procedimento per stima sintetica, riferendosi alla comparazione di immobili con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili, e tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti e/o transati da soggetti privati e da Agenzie Immobiliari operanti nel settore.

È emerso, inoltre, tramite un'indagine conoscitiva rilevata e verificata presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, quali siano i prezzi di mercato più attinenti per l'alienazione degli immobili di tipo produttivo, tra i quali è oggetto l'immobile della procedura esecutiva.

Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto anche all'analisi dei valori OMI (Osservatorio mercato immobiliare) confrontando i dati attuali della zona di interesse, che indicano i valori sotto riportati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA NORD OSPEDALE VECCHIO ALDO MORO SA MINDA NOA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2000	L	6,4	8,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2550	L	8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6,4	L
Box	NORMALE	800	1050	L	4	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2500	L	7,9	10,4	L

Tabella Valori OMI

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto inoltre dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto ad individuare

coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, produttive e quant'altro.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto principalmente conto dei seguenti fattori:

- lo stato di conservazione, di manutenzione dell'immobile;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- Esposizione e ubicazione rispetto ai centri abitati e/o zone turistiche;
- l'accessibilità e distanze dalle strade principali;

Tenuto conto dei fattori suesposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono, in un lotto unico, i seguenti valori:

LOTTO DUE:

LOTTO n° 2 composto da:

Appartamento di mq 110,00 circa oltre ad accessori, ubicato in Comune di Olbia (SS) Via Stradella n° 36, al piano primo interno 3, distinto al NCEU al Foglio 30 Particella 8025 Sub. 5.

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Il più probabile valore di mercato richiesto per le residenze aventi simili caratteristiche all'immobile oggetto di stima, viene indicato tra € 1.000 e € 1.500, parametri applicabili al mq ragguagliato, ottenibile aggiungendo alla superficie lorda commerciale del fabbricato una percentuale degli accessori (terrazzi e/o verande) di pertinenza e utilizzo dell'immobile.

Considerate la tipologia dell'immobile, la vetusta', le condizioni e lo stato di conservazione dell'immobile al momento del sopralluogo, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità delle unità con simile tipologia a uso commerciale, le attuali condizioni del mercato presente nella zona, si è ritenuto opportuno assumere i seguenti valori:

- € 1.250 al mq per il piano primo tipologia Residenziale;

I valori indicati sono ottenuti dalla media tra il minimo e il massimo dei valori riscontrati in sede di indagine.

Riportando la superficie commerciale delle parti di edificio conforme, considerando le condizioni del singolo corpo di fabbrica e applicando opportuni coefficienti in base alla vetustà e livello di finitura, si ottiene:

Locale abitazione al piano primo censito al foglio 30 particella 8025 sub 5

• Appartamento	mq.	110,00 x coeff.	1,00	= mq.	110,00;
• Terrazzo	mq.	14,00 x coeff.	1/3	= mq.	4,67;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq 114,67

Si avrà di conseguenza il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA ... (mq 114,67 x €/mq 1.250) = € 143.337,50 (Vcm)

Al prezzo ottenuto, equivalente al Valore commerciale medio, dovranno essere applicate le opportune decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando le caratteristiche dell'immobile.

Noto il **Valore commerciale medio (Vcm)**, si è proceduto alla valutazione del prezzo del fabbricato e dei terreni con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi, che di seguito si riportano:

- Caratteristiche estrinseche di localizzazione:
Ubicazione degli immobili - Coefficiente (C1): 1,00
- Caratteristiche di localizzazione intrinseche
Gli ambienti risultano in condizioni discrete - Coefficiente (C2): 0,95
- Caratteristiche Edilizie
Regolarità urbanistica e vincoli di edificabilità - Coefficiente (C3): 1,00
- Caratteristiche produttive
Capacità dell'immobile di produrre reddito - Coefficiente (C4): 1,00
- Caratteristiche di Commercialità
Immobili soggetti a alienazione forzata - Coefficiente (C5): 0,90

Pertanto per ricavare il valore venale dei beni in oggetto, la quotazione Vcm pari a € 143.337,50, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati, ottenendo il seguente valore (Va):

$$Va = Vcm \times (C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5) = € 143.337,50 \times (1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90) = € 122.553,56$$

Considerata la quota di pignoramento pari alla piena proprietà, applicato opportuno arrotondamento per difetto, il valore complessivo del lotto risulta pertanto pari a :

$$V_c = € 122.500,00$$

DICONSI (Euro Centoventiduemilacinquecento/00)

Il valore sopra determinato è da ritenersi congruo in quanto riferito a precise indagini del mercato attuale con applicazione delle opportune decurtazioni.

E' tuttavia compatibile, in regime di libera e normale compravendita, considerata la tipologia dei beni, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 5% del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale +/- possono essere ritenute attendibili.

CONCLUSIONI

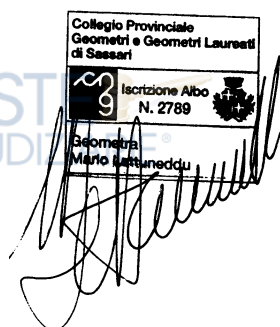
La presente relazione peritale si compone di 39 pagine tutte controfirmate e/o con firma digitale, oltre agli allegati di seguito indicati, e sarà depositata previo invio sul portale telematico giustizia.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritenendo di aver risposto in modo esauriente e obiettivo all'incarico e ai quesiti posti dalla S.V.I., rimane a disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

Tempio Pausania, 27.05.2025

IL C.T.U.

Geom. Mario Lattuneddu



ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- All. "A1" - Aerofoto indicative e Servizio fotografico dell'appartamento in Via Romania;
- All. "A2" - Aerofoto indicative e Servizio fotografico dell'autorimessa in Via Germania;
- All. "A3" - Aerofoto indicative e Servizio fotografico dell'appartamento in Via Stradella;
- All. "B" - Schede planimetrie catastali, Visura storica catastale;
- All. "C" - TITOLI DI PROVENIENZA dei beni;
- All. "D" - Copia delle Concessioni Edilizie e elaborati;
- All. "E" - Verbali delle operazioni peritali e accesso ai luoghi;
- All. "F" - Ispezioni ipotecarie;
- All. "X" - Nota Agenzia entrate circa contratti locazione riscontrati;
- All. "G" - Perizia ripulita dati sensibili;

CON INVIO e/o CONSEGNA A PARTE:

- Parcella Onorari e nota spese per la consulenza tecnica d'ufficio;
- n° 2 CD DATI (Consegna in Cancelleria) contenenti Perizia completa di allegati + perizia ripulita dati sensibili (All. G);
- Descrizione del lotto

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n. R.G.E. 246/2017 + R.G.E. 140/2018

Pag. 40

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