



Procedura n. 26/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



(Prov. di Sassari)



ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROMOSSA DA



CREDITORE: –

Contro



ESECUTATO: –



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE**



Architetto	Il CTU
Via – 07026 Olbia (SS)	Arch.
Telefono: 0789/..... - Fax: 0789/.....	(documento firmato digitalmente)
Cell:	
<u>E-mail:</u>	
<u>Pec</u>	



Data deposito: 01/04/2025



Arch. – Olbia (SS) Cell Tel Fax

email:

Pec:





**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE
DI
TEMPIO PAUSANIA**



ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Con ordinanza del 23.05.2024 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto **Arch.**, residente in Olbia, via n./....., iscritto all'Albo degli Architetti di Sassari e Olbia Tempio al n., quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti.



PREMESSA



Il sottoscritto Arch. CAREDDU Antonio Natalino, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 371, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in Olbia, Via Cavour, n° 5, in data 23 Maggio 2025 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni dettate nella circolare del 14/09/2023.



Nella procedura esecutiva R.G.E n°26/2023, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Palombella Antonia, ha conferito in data 23/05/2024 l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch., di procedere alla stima dell'immobile pignorato sito in Comune di Olbia (SS) – in "Via" Loc. Porto Rotondo, Foglio, Particella, sub e Foglio, Particella, sub interessati nella stessa procedura R.G.E. n. 26/2023.



Per verifiche legate a tale atto, relativo ad un immobile sito presso in Loc. Porto Rotondo – in Porto rotondo di proprietà della ditta "....." lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal medesimo Ill.mo Sig. Giudice.



A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU stabiliva per il 02 Dicembre 2024 alle ore 14:30 l'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo all'interno dell'immobile da periziare, il rappresentante della società Otto srl contattava lo scrivente Architetto e per poter accedere all'immobile attualmente disabitato faceva recapitare le chiavi allo stesso autorizzandolo ad effettuare l'accesso insieme al Custode Giudiziario dell'IVG di Tempio Pausania.



Arch. – Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

2





Recatosi sul posto lo scrivente CTU incontrava il Signor
 delegato dell'IVG, e i è proceduto ad accedere all'interno degli immobili in oggetto
 Alle ore 14.00 venivano iniziate le operazioni peritali presso gli oggetti di causa alla
 presenza dei signori:

1. Sig. incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;

Nell'occasione avveniva la presa in visione dell'immobile sito in Via
 Loc. Porto Rotondo - Comune di Olbia (SS), ed il successivo accesso agli stessi.
 Di seguito, sbrigate le formalità di rito, si è proceduto ad effettuare un accurato
 sopralluogo degli immobile (n. 2 appartamenti) onde accertare l'effettivo stato dei
 luoghi tramite rilievo metrico e fotografico.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse
 le operazioni peritali alle ore 16:00, come da **verbale di sopralluogo**.



Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

RISPOSTE AI QUESITI

1 - QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

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

- Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

1.1 -

Identificazione dei beni:

Il bene oggetto di perizia risulta essere:

- Due unità immobiliari ad uso residenziale del complesso residenziale denominato "Residenza", sito nel Comune di Olbia (SS), Via, Loc. Porto Rotondo, il primo denominato interno n. 5 composto da un piano seminterrato e un piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio particella sub e foglio particella sub area cortilizia, Zona censuaria 1 Categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Superficie Catastale 67 metri quadrati, Rendita € 681,72.
- il secondo denominato interno n. composto da un piano seminterrato e un piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio particella sub e foglio particella sub area cortilizia, Zona censuaria 1 Categoria A/2 classe 2 consistenza 5 vani Superficie Catastale 93 metri quadrati, Rendita € 852,15.

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

4

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa.

Sono state acquisite le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:

- 1) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia;
- 2) Visura Catastale Storica dell'immobile oggetto di perizia;
- 3) Iscrizioni e Trascrizioni del ventennio dell'immobile oggetto di perizia;
- 4) Atti di pignoramento dell'immobile
- 5) Atti di vendita dell'immobile
- 6) Licenze di costruzione Concessioni Edilizie in condono degli immobili compresi elaborati grafici

Osservazioni:

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da certificato ipotecario in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati anno avuto i seguenti passaggi legali.

Si riporta di seguito un **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi legali** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile**ISCRIZIONI**

- **Iscrizione n° 10415/1977 del 08/08/2007**, ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep 10415/1977 del 08/08/2007.

A favore di: Banca Antonveneta S.P.A con sede a Padova, cod. fisc. 02691680280 (domicilio ipotecario eletto a Padova Via Facciolari n. 81/a).

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

5

Contro:srl sede in (PD) cod. fisc.

Mutuo di euro 330.00,00 con durata di 20 anni, ipoteca di euro 660.000,00, gravante sugli immobili distinti al fg. 2 particella sub e particella sub graffiati fg. 2 particella sub e particella sub graffiati

TRASCRIZIONI

- **Trascrizione n° 3105/2203 del 21/03/2033**, nascente da pignoramento Repertorio n° 171 del 27/02/2023 trascritta al Registro Particolare 2203, al Registro Generale 3105 del 21/03/1023 – Ufficiale Giudiziario Tempio Pausania (SS).

A favore: Siena NPL 2018 S.R.L con sede a Roma cod. fisc 14535321006.

Contro: con sede a (.....) cod. fisc.

Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 28/01/2025 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.

1.2 – “Vincoli e Oneri”

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

Per eventuali pendenze dell’esecutato con il condominio di cui fanno parte i beni in oggetto vedere il “Quesito n. 7”, dedicato alle spese di gestione e manutenzione

Non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva in oggetto.

1.3 – “Beni gravati da censo, livello o uso civico”

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Arch. – Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

6

2 - QUESITO DUE – "DESCRIZIONE DEL BENE"

- Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto;
 - descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);
 - precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;
 - 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;
 - **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**
- Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971**

In data 02/12/2024 alle ore 14:00 presso i due beni immobili ad uso residenziale da periziare denominati Interno ed Interno ubicati all'interno del complesso residenziale denominato "Residenza", sito nel Comune di Olbia (SS), Via, Loc. Porto Rotondo, è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

..

Arch. – Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

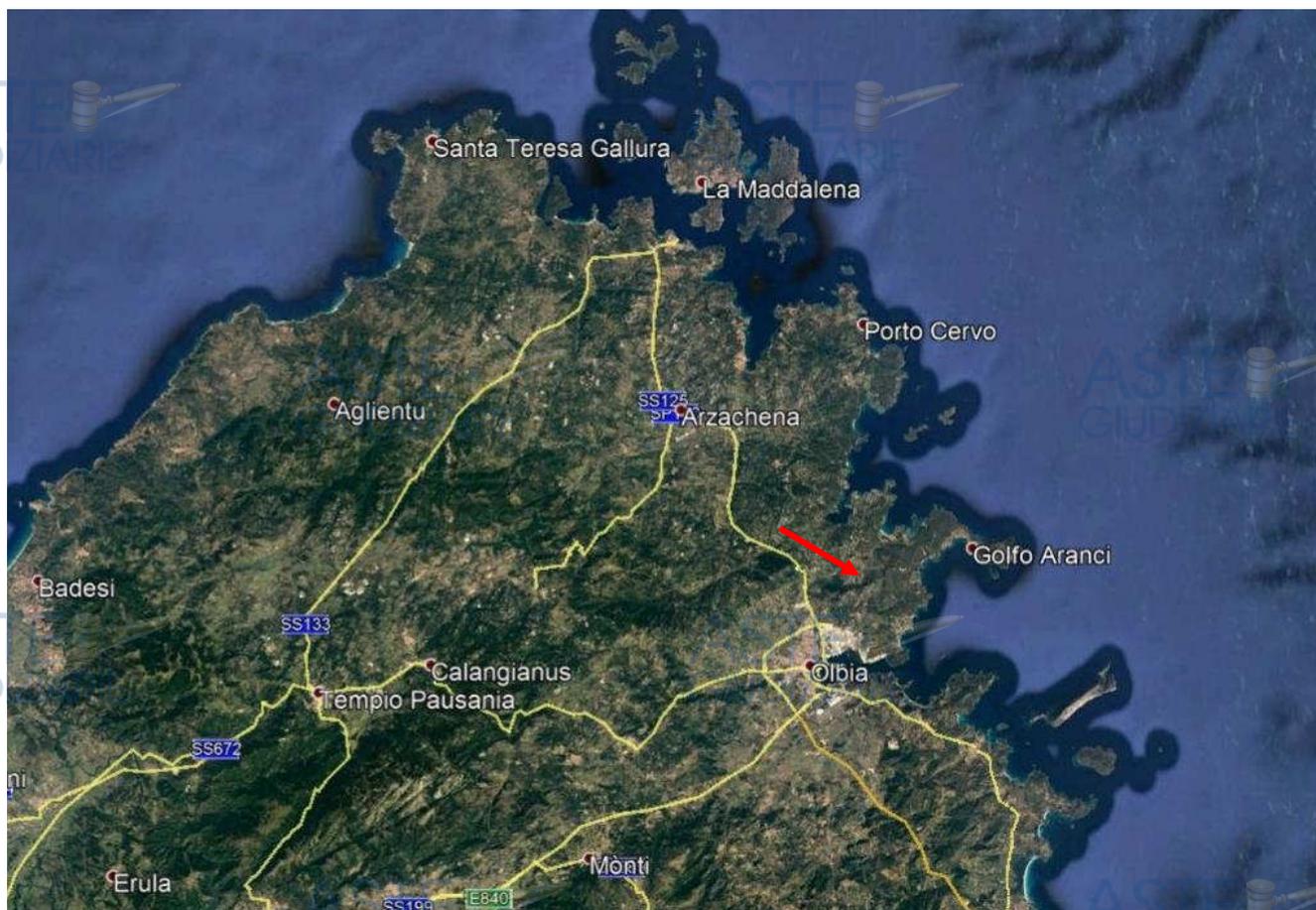
email:

Pec:

2.1 - UBICAZIONE

Ilbene, oggetto di perizia, sono due immobili ad uso residenziale ubicato nel:

- Comune: OLBIA (SS)
- Località: PORTO ROTONDO
- Via: Porto Rotondo
- Piano: Seminterrato e terra
- Interni: 5 e 6



Vista Aerea - Inquadramento Gallura

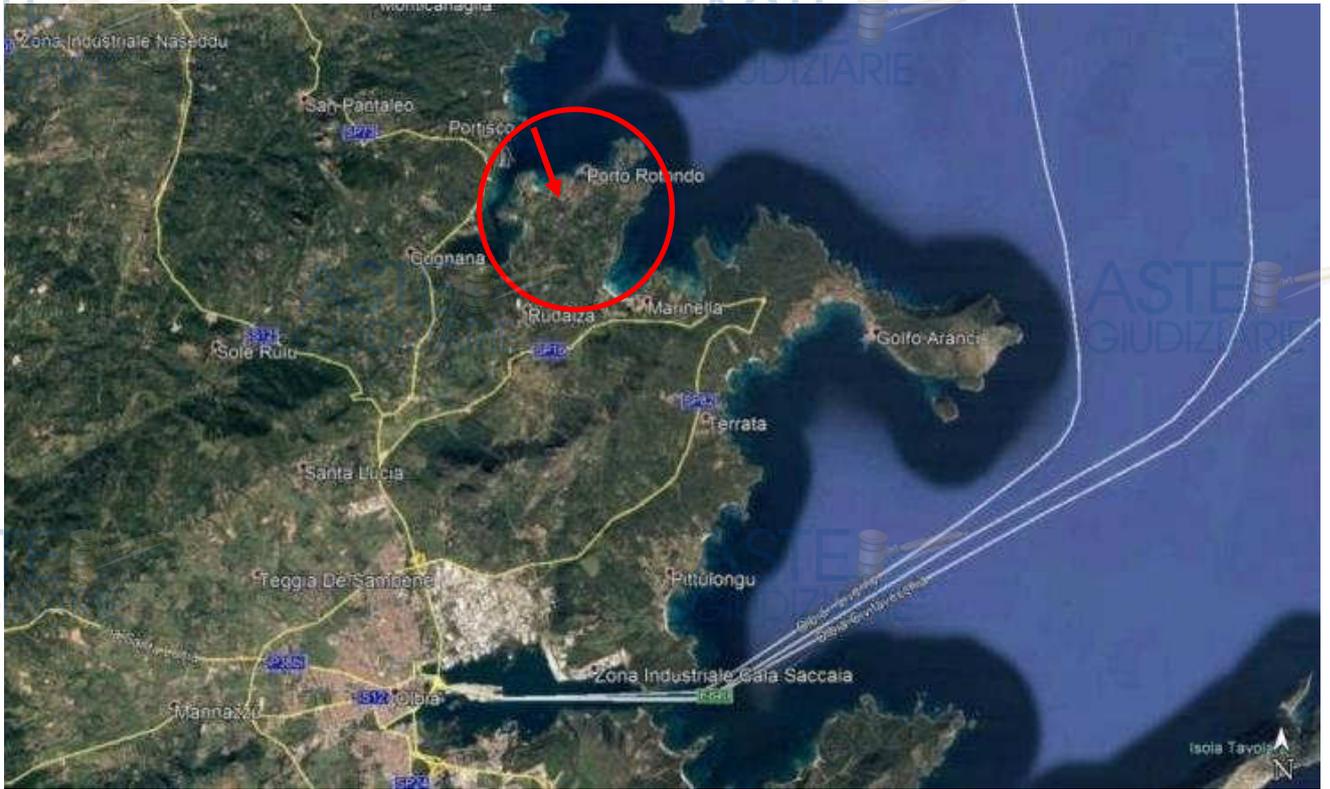
Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

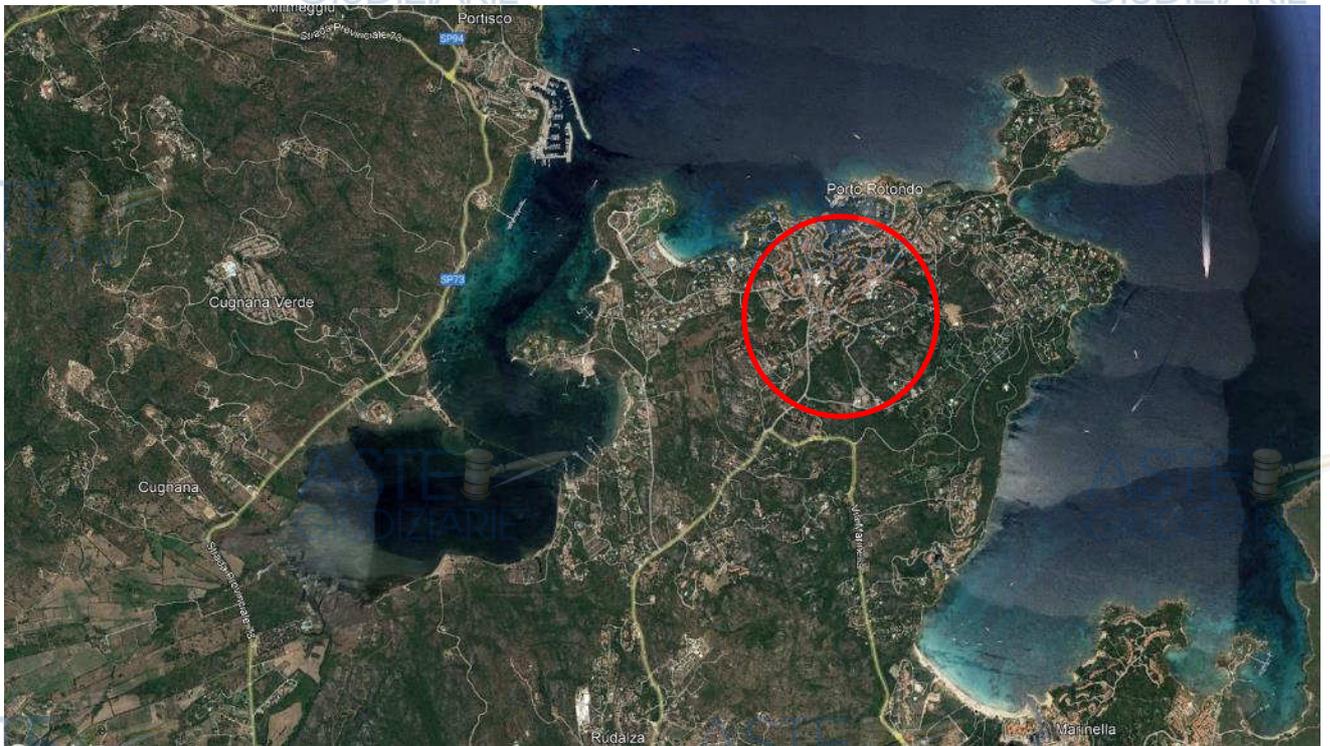
Pec:

8





Inquadramento aereo Olbia e Porto Rotondo

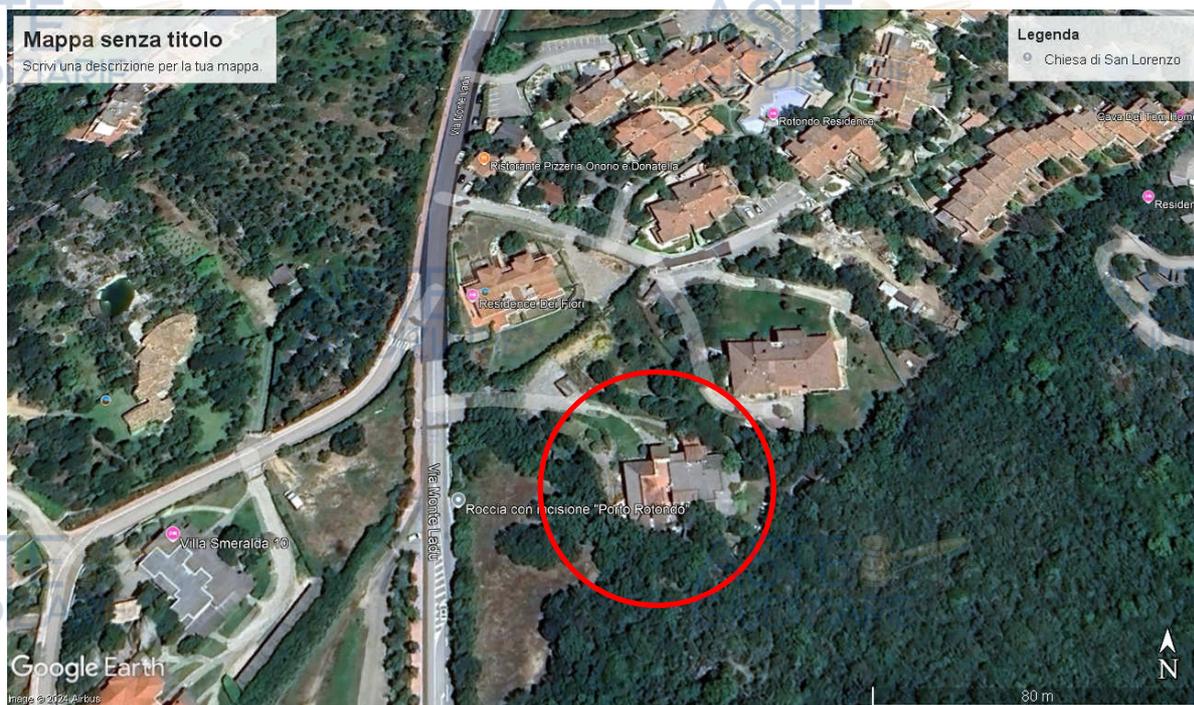


Vista Aerea - Inquadramento Porto Rotondo

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:



Vista Aerea - Ubicazione Condominio "I Gioielli"



Vista Aerea - Particolare Inquadramento immobile n. 5 e n. 6 Complesso

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

2.2 **Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative**

L'immobile oggetto di stima è siti, come anzidetto, nel Comune di OLBIA (SS), in Loc. Porto Rotondo in Via all'interno del Borgo Turistico di Porto Rotondo.

I fabbricati e le aree pertinenziali sono ubicate in una zona semi centrale del Borgo ma a pochissima distanza dalle sue rinomatissime spiagge e cale, teatro da tempo immemore di luogo di ritrovo delle più importanti personalità del mondo politico, della finanza, dello spettacolo etc.; Il Complesso residenziale si raggiunge percorrendo la Via, dalle quali si accede alle aree del Complesso residenziale.

Zona di altissimo pregio, prevalentemente a destinazione residenziale-turistica, ove non mancano le strutture di urbanizzazione primaria; il centro si raggiunge agevolmente così come le vie di comunicazione verso il territorio; i più importanti centri limitrofi - Olbia ed Arzachena - distano rispettivamente 15 Km e 30 Km, percorrendo la SS 125 Orientale Sarda ed ivi si possono trovare alcuni dei servizi necessari (scuole, luoghi di culto, farmacie, negozi al dettaglio). Il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è quello tipico di una zona fortemente antropizzata.

L'immobile si trova tra nelle vicinanze della strada di accesso al Borgo di Porto Rotondo, dalle quali è possibile raggiungere le piazze principali del borgo e lo stesso lungomare dove presente la Passeggiata sul Porto e l'insieme del complesso portuale.

2.3 **Caratteristiche Distributive**

Immobilie n. 1 denominato Interno 5 distinto al N.C.E.U. al fg 2 particella sub e foglio ... particella sub graffati;

Immobilie n. 2 denominato Interno distinto al N.C.E.U. al fg particella sub ... e foglio particella sub ... graffati;

■ **LOTTO n°1: Immobile n. 1 si tratta di un unità immobiliare con un piano seminterrato e un piano terra, al piano terra ubicato in località Porto Rotondo, in Via Porto Rotondo 2 all'interno del Complesso residenziale denominato Definito attualmente nel Piano di Fabbricazione vigente e nel Piano di Fabbricazione adottato dal Comune di Olbia come zona F (turistica).**

■ **LOTTO n°2: Immobile n. 2 si tratta di un unità immobiliare con un piano seminterrato e un piano terra, al piano terra ubicato in località Porto Rotondo, in Via snc all'interno del Complesso residenziale denominato Definito attualmente nel Piano di Fabbricazione vigente e nel Piano di Fabbricazione adottato dal Comune di Olbia come zona F (turistica).**

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

11

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestable compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

A) Lotto n. 1 Calcolo SLC e SA (Per Case di Civile Abitazione) Immobile n. 1:

– **SLC** dell'immobile:

- Superficie lorda Piano Terra e interrato (Residenziale)

Sup. lorda unità immobiliare Piano Terra		
Sup. lorda Immobile 1 Piano Terra e Interrato Approvato mq 70,16 = 100%	70,16	mq
Sup. lorda veranda non residenziale Piano Terra in Abuso Sup. Lorda (11,15 mq), computato perché abuso sanabile = 30% (vedere Quesito n. 6)	3,35	mq
Sup. lorda veranda non residenziale Piano Terra (22,15 mq), non computato perché abuso non sanabile e da demolire (vedere Quesito n. 6)	0,00	mq
TOT Sup. lorda Calpestable SLC	73,51	mq

– **SA** dell'immobile: **157,10 x 100% = 73,51**

- SA2 - Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare da computare al 10%:

- Sup lorda Lotto di pertinenza mq 22,15 = 10%	2,22	mq
- TOT Sup lorda	2,22	mq

SA2 = 2,22 mq

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

Sc = SLC + SA2 = 73,51 + 2,22 = 75,73 mq

Per cui:

Superficie Catastale/Commerciale (Sc) dell'immobile e pari a mq 75,73 mq

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

B) Lotto n. 2 Calcolo SLC e SA (Per Case di Civile Abitazione) Immobile n. 2:

Arch. – Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

12

ASTE GIUDIZIARIE® **SLC** dell'immobile:

- Superficie lorda Piano Terra e Interrato (Residenziale)

Sup. lorda unità immobiliare Piano Terra		
Sup. lorda Immobile 2 Piano Terra e Interrato Approvato mq 55,24 = 100%	55,24	mq
Sup. lorda veranda non residenziale Piano Terra regolarmente concessionata Sup. Lorda (9,36 mq), computato perché abuso sanabile = 30% (vedere Quesito n. 6)	2,81	mq
Sup. lorda Piano Terra in Abuso Sup. Lorda "Cucina " (12,21 mq), non computato perché abuso non sanabile e da demolire (vedere Quesito n. 6)	0,00	mq
Sup. lorda piano Interrato in Abuso Sup. Lorda "Camera, Bagno e Ripostiglio" (16,78 mq), non computato perché abuso non sanabile e da demolire (vedere Quesito n. 6)	0,00	mq
Sup. lorda veranda non residenziale Piano Terra (25,21 mq), non computato perché abuso non sanabile e da demolire (vedere Quesito n. 6)	0,00	mq
TOT Sup. lorda Calpestable SLC	58.05	mq

– **SLC dell'immobile: 55,24 x 100% = 58,05**

- SA1 - Magazzini e locali assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda Magazzino Abusivo Piano Terra mq 4,30 non computato perché abuso non sanabile e da demolire (vedere Quesito n. 6)	0,00	mq
- TOT Sup lorda	0,00	mq

$$SA1 = 0,00 \times 0.30 = 0,00 \text{ mq}$$

- SA2 - Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare da computare al 10%:

- Sup lorda Lotto di pertinenza mq 54,72 = 10%	5,47	mq
- TOT Sup lorda	5,47	mq

$$SA2 = 5,47 \text{ mq}$$

B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$Sc = SLC + SA1 + SA2 = 58,05 + 5.47 = \mathbf{63,52 \text{ mq}}$$

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

13

2.5 Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- STRUTTURA PORTANTE VERTICALE in muratura;
- SOLAIO in laterocemento; finitura del TETTO con tegole di laterizio invecchiato;
- INTONACI INTERNI del tipo civile, e sono rifinite a "grana fine", tinteggiate con pitture di colore bianco.
- INTONACI ESTERNI del tipo civile, tipo graffiato; tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate;
- PAVIMENTAZIONI INTERNE le pavimentazioni sono piastrelle di monocottura;
- PAVIMENTAZIONI ESTERNE analoghe al punto precedente.
- RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI e RIVESTIMENTO CUCINA in pietra naturale del tipo marmo sardo Biancone di Orosei lucido, delle dimensioni unitarie varie, in opera previa stesura di idoneo collante
- INFISSI INTERNI in legno;
- INFISSI ESTERNI in legno massello, si fa presente che alcuni infissi esterni necessitano di piccole lavorazioni di manutenzione;
- APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente;
- RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando o a comando distinto;
- IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione (legge 46/1990 e s.m.i.), con utilizzatori tipo Bticino;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO assente
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

Nel complesso, l'unità immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione, con locali di buone dimensioni, e soprattutto molto funzionali.

Si rimanda quindi il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (documentazione fotografica)

2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Nel complesso, gli immobili in oggetto, si presentano in **buono stato di conservazione** sia internamente che esternamente.

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (cfr. **Allegato** – documentazione fotografica).

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

14

3 - QUESITO TRE – "Conformità descrizione bene in pignoramento"

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

- 3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- 3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;
- 3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 -

I dati riportati in pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

4 - QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

4.1 -

Si certifica, inoltre, che in base ai controlli eseguiti presso gli uffici di competenza, l'immobile oggetto della procedura peritale risultava essere censito come segue:

-Lotto n. 1 Catasto fabbricati comune di Olbia (SS) fg., part, sub, categoria A/2, zona cens. 1, classe 2, consistenza 4 vani con una sup. catastale di 67,00 mq, rendita di euro 681,72, sito in Via n. 2/a al piano interrato e terra, intestato alla società con sede in cod. fisc. (proprietà per 1/1), alla stessa scheda è graffiato il giardino identificato come fg. 2, part, sub

La scheda catastale risulta conforme allo stato concessionato, ma difforme dallo stato di fatto, ma essendo la veranda realizzata abusiva non si può aggiornare la scheda catastale ma sarà necessario demolire la veranda, per ripristinare la conformità.

-Lotto n. 2 Catasto fabbricati comune di Olbia (SS) fg. 2, mappale sub

Arch. – Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

15

categoria A/2, zona cens. 1, classe 2, consistenza 5 vani con una sup. catastale di 93,00 mq, rendita di euro 852,15, sito in Via n. al piano interrato e terra, intestato alla società con sede in cod. fisc. (proprietà per 1/1), alla stessa scheda è graffiato il giardino identificato come fg. ., part, sub

La scheda catastale risulta non conforme allo stato di fatto e dallo stato concessionato, ma essendo le opere abusive da demolire inclusa la veranda realizzata difformemente dal progetto non si può aggiornare la scheda catastale ma sarà necessario demolire la veranda, per ripristinare la conformità.

Viste le problematiche appena descritte il presente CTU non ha potuto effettuare le variazioni catastali perché prima bisognerebbe ripristinare i luoghi come in origine e poi una volta richiesta ed approvata una sanatoria sulle parti sanabili con un "accertamento di conformità" si potrebbero eseguire gli aggiornamenti catastali possibili.

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.

5 - QUESITO CINQUE - "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"

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

5.1 -

Gli strumenti urbanistici del Comune di OLBIA (SS) prevedono che l'area ove è stato ubicato il Complesso Residenziale Turistico denominato "....." ricade all'interno della "Zona F". così come nel Piano Urbanistico del Comune di Olbia adottato nel mese di Agosto 2020 l'area risulta confermata in "Zona F". Si tratta di una zona soggetta a piano di lottizzazione convenzionato, con vincoli paesaggistici ai sensi della Legge 1497/1939 aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Decreto Ministeriale del 12/05/1966, vincoli reiterati anche ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale area ubicata all'interno dell'ambito di Paesaggio n. 18

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

16

6 - QUESITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto,

LOTTO N. 1: L'immobile al piano terra è stato realizzato con la Licenza Edilizia n. 559/bis del 03/03/1975 e successiva variante n. 381/83 del 17/11/1983 rilasciata alla società ".....", mentre il piano interrato è stato realizzato con la Concessione Edilizia in Condono n. rilasciato il/..../...., primo Condono Edilizio Legge n. 47/85 e Legge Regionale n. 23/85.

L'immobile non è conforme agli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 559/bis del 03/03/1975 e successiva variante n. 381/83 del 17/11/1983 rilasciata alla società ".....", mentre il piano interrato è stato realizzato con la Concessione Edilizia in Condono n. rilasciato il/../..., primo Condono Edilizio Legge n. 47/85 e Legge Regionale n. 23/85.

Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.

Arch. – Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

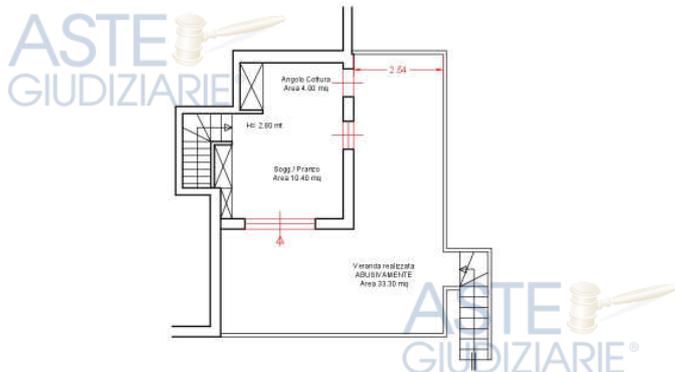
email:

Pec:

17



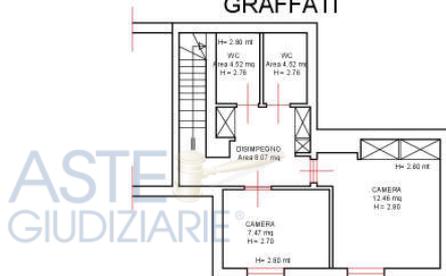
FOGLIO 2 MAPPALE 663 SUB 5
FOGLIO 2 MAPPALE 664 SUB 6
GRAFFATI



PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO
SCALA 1 : 100



FOGLIO 2 MAPPALE 663 SUB 5
FOGLIO 2 MAPPALE 664 SUB 6
GRAFFATI



PIANTA PIANO INTERRATO
STATO DI FATTO
SCALA 1 : 100



Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:



LOTTO N. 2 L'immobile al piano terra è stato realizzato con la Licenza Edilizia n. **559/bis del 03/03/1975 e successiva variante n. 381/83 del 17/11/1983** rilasciata alla società ".....", mentre il piano interrato è stato realizzato **ABUSIVAMENTE** tramite trasformazione di un locale tecnico esistente per il quale è stata presentata richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e Legge Regionale n. 23/85, il 30/12/1985 protocollo n. a cui è stata assegnato il numero di pratica/1985, non ancora definito presso gli uffici del Comune di Olbia.

Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.

6.1 Legittimità della costruzione

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

LOTTO N. 1: L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 in seguito alle seguenti Licenze edilizie n. **559/bis del 03/03/1975 lotti H104 H103 e successiva variante n. 381/83 del 17/11/1983 inerente il solo corpo H103** rilasciata alla società ".....", mentre il piano interrato è stato realizzato con la **Concessione Edilizia in Condo n. rilasciato il/..../....., primo Condo Edilizio Legge n. 47/85 e Legge Regionale n. 23/85.**

- Licenza Edilizia n. 559/bis del 03/03/1975 rilasciata il 03/03/1975 visto il Nulla - Osta della Soprintendenza in data 20/07/1973, con la quale si autorizzava la costruzione di due complessi edilizi per un vol. residenziale di mc 7.520,00 fuori terra, per mq 1600,00 circa.
- Concessione Edilizia n° 381/1983 rilasciata il 17/11/1983 visto il benestare della Soprintendenza in data 20/05/1977 quale variante della Licenza Edilizia n. 559/bis del 03/03/1975
- Concessione Edilizia in Condo n. rilasciato il/...../.....

LOTTO N. 2 : L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1975 e il 1985 in seguito alle seguenti Licenze edilizie n. **559/bis del 03/03/1975 lotti H104 H103 e successiva variante n. 381/83 del 17/11/1983 inerente il solo corpo H103** rilasciata alla società ".....", mentre il piano interrato è stato realizzato con la **Concessione Edilizia in Condo** mentre il piano interrato è stato realizzato **ABUSIVAMENTE** tramite trasformazione di un locale tecnico esistente per il quale è stata presentata richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e Legge Regionale n. 23/85, il protocollo n. a cui è stata assegnato il numero di pratica/1985, non ancora definito presso gli uffici del Comune di Olbia.

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

- Licenza Edilizia n. 559/bis del 03/03/1975 rilasciata il 03/03/1975 visto il Nulla - Osta della Soprintendenza in data 20/07/1973, con la quale si autorizzava la costruzione di due complessi edilizi per un vol. residenziale di mc 7.520,00 fuori terra, per mq 1600,00 circa.
- Concessione Edilizia n° 381/1983 rilasciata il 17/11/1983 visto il benestare della Soprintendenza in data 20/05/1977 quale variante della Licenza Edilizia n. 559/bis del 03/03/1975
- Richiesta di Concessione Edilizia in Condono 1985 n. non ancora definito dal Comune di Olbia.

6.2 **Difformità dalle Concessioni**

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

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie del rilievo effettuato.

Tali difformità sono di seguito elencate:

Lotto 1:

■ si tratta di un unità immobiliare su due piani uno seminterrato e uno fuori terra, il piano seminterrato con una superficie pari a mq 47,86, è conforme alla Concessione edilizia in condono n. del/..../..... composto da due camere da letto due bagni un ampio disimpegno e una scala di collegamento con il piano terra.

Il piano Terra con una superficie pari a 22,30 metri quadrati, risulta non conforme con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. del/..../....., in quanto il bagno ubicato al piano terra è stato eliminato per realizzare un locale cucina, senza aumenti di superficie residenziale (modifiche interne non autorizzate), mentre l'area esterna che in progetto risultava con destinazione a giardino è stata modificata con la realizzazione di una veranda coperta non autorizzata e non sanabile infatti le sue dimensioni sono pari a mq 33,30, mentre ai sensi del Regolamento edilizio del Comune di Olbia si potrebbero realizzare al massimo 11,15 metri quadrati pari al 50% della superficie del piano terra. L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Olbia (SS) al foglio n. 2, particella sub e foglio n. 2, particella sub graffati, Zona censuaria 1 Categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Superficie Catastale 67 metri quadrati, Rendita € 682,72. in località Porto Rotondo, in Via all'interno del Complesso residenziale denominato Definito attualmente nel Piano di Fabbricazione vigente e nel Piano di Fabbricazione adottato dal Comune di Olbia come zona F (turistica).

L'immobile ad uso residenziale in oggetto è così composto:

- Abitazione piano Seminterrato e piano terra mq 70.16 con coefficiente 1 pari a mq

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

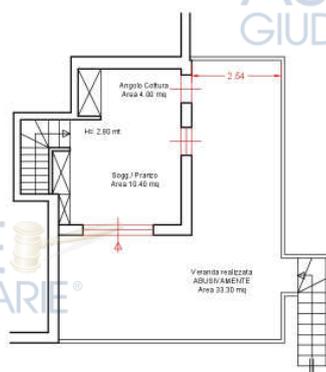
20

70,16;

- Opere Abusive Piano Terra Veranda coperte mq 33.30
- Opere Abusive da demolire mq 22.15
- Giardino come da scheda catastale originaria mq 33.30 con coefficiente pari a 0.10 pari a mq 3.33

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** che si allega in copia.

FOGLIO 2 MAPPALE 663 SUB 5
FOGLIO 2 MAPPALE 664 SUB 6
GRAFFATI



PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO
SCALA 1 : 100

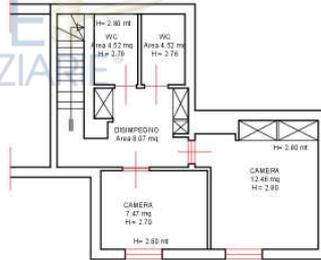
Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

21

FOGLIO 2 MAPPALE 663 SUB 5
FOGLIO 2 MAPPALE 664 SUB 6
GRAFFATI



PIANTA PIANO INTERRATO
STATO DI FATTO
SCALA 1 : 100

Lotto 2:

■ si tratta di un unità immobiliare su due piani uno seminterrato e uno fuori terra, il piano seminterrato con una superficie pari a mq 47,00 una piccola corte pari a mq 7,44, il piano non è conforme alla domanda di concessione edilizia in condono n. 183/1985, non definita e non definibile in quanto allo stato attuale abbiamo una superficie abusiva realizzata pari a mq 16,78 superficie non condonabile in quanto le altezze sono pari a metri 2,70 e pertanto vi è un aumento della volumetria e della superficie residenziale non condonabili in aree soggette tutela del paesaggio, inoltre per definire il condono edilizio presentato sarà necessario eliminare tutte le parti abusive sino ad allora il piano interrato è insanabile e la sua destinazione d'uso rimane cantina come da concessione edilizia n. del

Il piano Terra con una superficie residenziale pari a 40,14 metri quadrati, risulta non conforme con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. del, in quanto l'immobile è stato ampliato senza autorizzazioni edilizie lo stato concessionato prevedeva un locale soggiorno con angolo cottura a vista per una superficie lorda pari a mq 25,02, mentre lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo presenta un ampliamento di superficie residenziale pari a mq 15,12 per un'altezza media di metri 2,70 dove è stata realizzata una nuova cucina, inoltre nella zona pertinenziale è stato realizzato un nuovo locale adibito a ripostiglio pari a mq 4,30 con

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

22



un'altezza media di metri 2,65, **questi nuovi volumi non sono attualmente condonabili in quanto nelle zone F turistiche e con vincolo paesaggistico e al di fuori di Lottizzazioni convenzionate, gli ampliamenti volumetrici e di superfici ad uso residenziale non sono condonabili ai sensi delle leggi vigenti sulla tutela del Paesaggio.**

Un ulteriore abuso edilizio è stato realizzato con la costruzione di una veranda coperta pari a metri quadrati 25,21 non sanabile totalmente ma una piccola parte pari a mq 3,39 in quanto il regolamento edilizio vigente permette la realizzazione di mq 12,75 pari al 50% della superficie coperta del piano terra regolarmente autorizzata pari a mq 25,50, la veranda regolarmente concessionata ha una superficie pari a mq 9,36.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Olbia (SS) al foglio n. 2, particella sub ... e foglio n. 2, particella sub graffati, Zona censuaria 1 Categoria A/2 classe 2 consistenza 5 vani Superficie Catastale 93 metri quadrati, Rendita € 852,15.

L'immobile ad uso residenziale in oggetto è così composto:

- Abitazione piano piano terra regolarmente autorizzato mq 25.02 con coefficiente 1 pari a mq 25,02;
- Abitazione piano piano terra abusivi da demolire mq 15,12 con coefficiente 0 pari a 0,00 mq.
- Veranda regolarmente Concessionata mq 9,36 con coefficiente 0.30 pari a mq 2,81
- Opere Abusive Piano Terra Ripostiglio mq 4.30 con coefficiente 0.00 pari a mq 0,00;
- Opere Abusive Piano Terra Veranda coperta mq 25.21 con coefficiente 0.00 pari a mq 0,00;
- Abitazione piano Seminterrato oggetto di condono edilizio pratica 183/1985 non ancora definito mq 30,22, **si può definire demolendo tutte le opere abusive.**
- Opere Oggetto di condono edilizio sanabili mq 8,07
- Opere Abusive piano interrato da demolire mq 22,15 con coefficiente 0.00 pari a mq 0,00;

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** che si allega in copia.

La sua distribuzione è caratterizzata da quanto segue:

PIANO TERRA

- Veranda Accesso = 9,36 mq
- Soggiorno/Pranzo = 16,61 mq
- Cucina Completamente abusiva da demolire = 12,21 mq
- Ripostiglio esterno Completamente Abusivo da demolire = 4,30 mq
- Veranda Esterna Abusiva 25,21 mq da demolire;

PIANO SEMINTERRATO

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

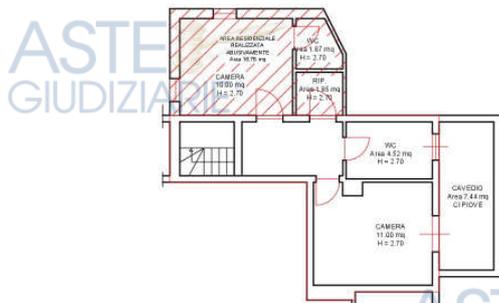
email:

Pec:

23



FOGLIO 2 MAPPALE 663 SUB 6
FOGLIO 2 MAPPALE 664 SUB 7
GRAFFATI



PIANTA PIANO INTERRATO
STATO DI FATTO
SCALA 1 : 100



Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:



6.3 Sanabilità

Considerando che:

- l'immobile si trova in una Zona Turistica F", in cui sono consentiti i soli interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;
 - f) completamento delle previsioni di P.d.F. come rimodulate dalle presenti norme.
- l'immobile è ubicato su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") e su tali aree non sono consentiti interventi che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Si può concludere che:

Le opere abusive descritte al punto sono da considerarsi insanabili e da demolire-

6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica riguarderanno quindi prevalentemente:

- le operazioni necessarie per espletare tutte le lavorazioni di demolizione precedentemente descritte, comprensive del trasporto del materiale di risulta a discarica, e si possono così quantificare:
- **Lotto 1**
 - demolizione veranda nel piano Terra:
vista la tipologia della demolizione e smaltimento della veranda abusiva si è calcolato un costo forfettario di **€ 6000,00;**
- Per un totale di € 6.000/00**
- **Lotto 2**
 - vista la tipologia della demolizione e smaltimento della veranda abusiva si è calcolato un costo forfettario di **€ 6000,00;**

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

26





- Demolizione e smaltimento del magazzino ripostiglio ubicato al piano terra, con un costo forfettario di **€ 5.000,00;**
- Demolizione e chiusura dell'area realizzata abusivamente al piano interrato e smaltimento dei materiali, con un costo forfettario di **€ 10.000,00;**
- per un **totale di costi per le demolizioni** pari a **21.000,00 €;**
- i costi necessari da corrispondersi al tecnico incaricato di redigere la pratica per la sanatoria delle incongruenze dei lotti **n. 1 e n. 2**, che riguardano il pagamento delle richiesta di demolizione delle parti abusive viene calcolato forfettariamente in **€ 5.000/00 oneri fiscali inclusi**
- per un **totale di costi sanatoria incongruenze n. 1, 2** pari a **€ 26.000,00.**

Per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 26.000,00

6.5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle parti ritenute insanabili e da demolire.

ai ripostigli presenti nel seminterrato da demolire in quanto opere incongrue non Verrà inoltre decurtato dalla stima il totale dei costi di demolizione e sanatoria determinati al paragrafo 6.4.

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

27

7 - QUESITO SETTE – “Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione”

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

7.1 -

Dalle verifiche effettuate con la proprietà non risulta costituito un condominio pertanto non vi sono costi da sostenere;

Mentre essendo il Complesso residenziale "I Gioielli" facente parte del consorzio di Porto Rotondo sono presenti i costi ordinari, annui, per gli immobili oggetto di pignoramento, sono quantificati in Euro 1.500/00 cadauno. Mentre al momento non risultano spese straordinarie deliberate per opere da realizzare nell'immobile oggetto del pignoramento.

Il Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo si è insinuato nella procedura per un credito pari a € 21.913,49 quali spese consortili mai versate, di cui al DECRETO INGIUNTIVO di cui al R.G. 1413/2024

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

Arch. – Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

28

8 - QUESITO OTTO – "DIVISIONE IN LOTTI"

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

8.1 -

I due immobili possono essere venduti separatamente pertanto potranno essere posti in vendita due lotti singoli definiti nella perizia come lotto n. 1 e Lotto n. 2, per tale motivo verranno valutati singolarmente

9 - QUESITO NOVE – "DIVISIBILITÀ IN NATURA"

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

9.1 -

Il debitore è l'unico proprietario dei due beni definiti nella presente perizia come Lotto n. 1 e Lotto n. 2.

I due beni devono essere posti in vendita singolarmente così come descritto nei punti precedenti.

10 - QUESITO DIECI – "STATO DEL BENE"

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

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

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

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

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

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

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

10.1 -

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà della Società ""..... in forza all'atto di compravendita di seguito descritto e allegato alla presente perizia.

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

30

Titolo di proprietà:

Lotto N. 1 Atto pubblico rogito dal Notaio sede in del 18/12/1997 rep. n. registrato in in data 23 Dicembre 1997 Atto di scissione Voltura n. /1998 pratica n. del

Lotto N. 2 Atto pubblico rogito dal Notaio sede in del 17/02/1998 rep. n. registrato in in data Voltura n. /..... pratica n. del

Atto di rettifica del notaio sede rep. n. registrato a il, voltura n. pratica n. del

Al momento del sopralluogo l'immobile è libero, viene occupato dalla proprietà durante il periodo estivo.

11 - QUESITO UNDICI – "Certificato stato libero o atto matrimonio"

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

11.1 -

Gli immobili sono di proprietà di una società e non risultano occupati.

12 - QUESITO DODICI – "Provenienza Successoria"

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

12.1 -

Gli Immobili non hanno provenienza successoria.

13 - QUESITO TREDICI – "Assegnazione casa coniugale"

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

Arch. – Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

31

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

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

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

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

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

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

13.1 -

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

14 - QUESITO QUATTORDICI – "DETERMINAZIONE DEL VALORE"

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

14.1 -

Trattandosi di due unità immobiliari a destinazione d'uso RESIDENZIALE, facente parte di un complesso turistico residenziale, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2 (due) "Descrizione del bene"

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} (\text{€}) = \text{SUP commerciale (mq)} \times \text{Valore unitario medio (€/mq)}$$

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

33

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 5 - 10%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico);

- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Indagini e Ricerche Di Mercato

(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)

Nella stima degli immobili è stata effettuata un' indagine relativa al valore degli immobili residenziali nel comune di Olbia, Località Porto Rotondo per immobili di recente o nuova costruzione nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del Comune di OLBIA (SS).

Il prezzo varia da un minimo di € 4.800,00 a un massimo di € 6.500,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 5.650,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno dell'area di Porto Rotondo, si è desunto un prezzo medio di € 7.500,00 al metro quadro si ritiene di poter utilizzare un prezzo medio tra le due valutazioni che corrisponde a € 6.575,00

questi valori si riferiscono ad immobili di tutte le tipologie presenti all'interno del borgo turistico con materiali medio alti, anche se nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile di circa 40 anni, risalente alla seconda metà degli anni 80, ristrutturato circa dieci anni fa in buone condizioni, e realizzato con materiali medi, come si è potuto

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

34

rilevare durante le fasi del sopralluogo.

Si ritiene che sia necessario detrarre dal valore del prezzo di mercato la quota di vetustà di 10 anni dalla data della ristrutturazione del 10% del suo valore pari a € 657,50 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 5.917,50 al metro quadrato.

€ 5.917,50 €/mq leggasi

Cinquemilanovecentodiciasette/50 euro al metro quadrato

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il prezzo è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti;
- 30 % per i balconi e terrazze scoperte

LOTTO N. 1

Censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia (SS), Loc. Porto Rotondo, al piano Interrato e Terra, al foglio n. 2 mappale sub, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, Rendita 681,72, e foglio n. 2 Mappale sub graffato (giardino pertinenziale), è quantificato in Euro **€ 5.917,50** al metro quadrato di superficie con destinazione residenziale.

LOTTO N. 2

Censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia (SS), Loc. Porto Rotondo, al piano Interrato e Terra, al foglio n. 2 mappale sub, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, Rendita 852,15, e foglio n. 2 Mappale sub graffato (giardino pertinenziale), è quantificato in Euro **€ 5.917,50** al metro quadrato di superficie con destinazione residenziale.

Gli Immobili facenti parte del complesso turistico residenziale denominato "....." costituito da due immobili posti su due piani Interrato e Terra ubicati in Via n. nel comune di Olbia, Località Porto Rotondo.

Lotto n. 1: La superficie ragguagliata dell'immobile n. 1 è pari a: 75.73 metri quadrati;

Lotto n. 2: La superficie ragguagliata dell'immobile n. 2 è pari a: 63.52 metri quadrati.

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

35

Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nella zona di Porto Rotondo.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto è il seguente:

Lotto n. 1 A) Superficie area ad uso residenziale: mq 75.73 x 5.917,50 €/mq
VALORE U.I. Lotto 1 € 448.132,28;

A questo Valore "A" ulteriormente devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista catastale e urbanistico, precedentemente quantificate ai Quesiti n. 4 ("Accatastamento") e n. 6 (Conformità Urbanistica-Sanabilità) di seguito riepilogati:

B) TOTALE LOTTO 1 Costi per Conformità Urbanistici: € 6.000,00

A questo Valore "A" ulteriormente devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista catastale e urbanistico, precedentemente quantificate ai Quesiti n. 4 ("Accatastamento") e n. 6 (Conformità Urbanistica-Sanabilità) di seguito riepilogati:

B) TOTALE LOTTO 1 Costi per Conformità Urbanistici: € 6.000,00

C) Il valore del Lotto n. 1 dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$C = € 448.132,28 - € 6.000,00 = € 442.132,28$$

D) Lotto n. 2 A) Superficie area ad uso residenziale: mq 63.52 x 5.917,50 €/mq
VALORE U.I. Lotto 2 € 375.879,60;

$$D = € 448.132,28 - € 6.000,00 = € 442.132,28$$

Lotto n. 2 A) Superficie area ad uso residenziale: mq 63.52 x 5.917,50 €/mq
VALORE U.I. Lotto 2 € 375.879,60;

E) TOT costi demolizioni e conformità urbanistiche: € 21.000,00

F) TOT costi per presentazioni pratiche presso gli uffici preposti: € 5.000,00

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

$$G = € 375.879,60 - € 21.000,00 - € 5.000,00 = € 349.879,60$$

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

36

Il valore stimato del lotto n. 1, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

Stima Valore Unità Immobiliare n. 1 (arrotondato) = € 442.000,00
VALORE U.I. = € 442.000,00
(euro quattocentoquarantaduemila/00 in cifra tonda)

Stima Valore Unità Immobiliare n. 2 (arrotondato) = € 350.000,00
VALORE U.I. = € 350.000,00
(euro trecentocinquantamila/00 in cifra tonda)

La perizia dei beni in oggetto comprende il più probabile valore di un immobile di non recente costruzione presente nel Complesso Turistico ".....", sito a Olbia (SS) in loc. Porto Rotondo in Via n.

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

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obbiettivi e da criteri prudenziali

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 8-10 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 28/03/2025

IL CTU

Arch. .
 (firmato digitalmente)

Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

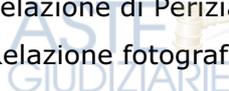
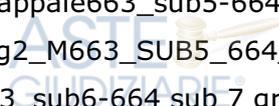
email:

Pec:

37

**Documentazione allegata:**

- Allegato A - Verbale di sopralluogo 12 Novembre 2024;
- Allegato B - Verbale di sopralluogo 02 Dicembre 2024
- Allegato C - Licenza Edilizia n, 559 bis lotti H103 e H104
- Allegato D - Concessione Edilizia n.381 DEL 17-11-1983;
- Allegato E - lotto 1 Concessione Edilizia in Condono n. 185-1993 lotto 1;
- Allegato F - Lotto 2 Pratica Condono N. 183-1985 non definitiva;
- Allegato G - Relazione Descrizione del lotto RGE 26-23;
- Allegato H - Relazione Fotografica
- Allegato I - Lotto 1 Visura Catastale fg2_mappale663_sub5-664_sub6 graffato
- Allegato L - Visura Planimetrica Catastale fg2_M663_SUB5_664_sub 7 graffato
- Allegato M - Lotto 2 visura fg2_mappale663_sub6-664 sub 7 graffato;
- Allegato N -Visura Planimetrica Catastale fg2_M664_SUB 6_664 sub 7 graffato
- Allegato O - Visura ipotecaria terreni;
- Allegato P - Visura ipocatastale immobili;
- Allegato Q - Relazione di Perizia NO DATI SENSIBILI;
- Allegato R - Relazione fotografica NO DATI SENSIBILI.



IL CTU

Arch.

(firmato digitalmente)



Arch. - Olbia (SS) Cell 340..... Tel 0789..... Fax 0789.....

email:

Pec:

38

