

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. DELIA PASELLA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E 277/17

Promosso da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Creditore intervenuto:

OMISSIS

Creditore iscritto non intervenuto:

OMISSIS

Surrogante/Sostituto:

OMISSIS

RELAZIONE PERITALE_NUOVA VERSIONE



INDICE

1.0 SCHEDA DI SINTESI.....	3
UBICAZIONE.....	3
2.0 INCARICO.....	12
3.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.....	12
4.0 I FORMULAZIONE DEI QUESITI.....	13
QUESTITO UNO IDENTIFICAZIONE DEL BENE	13
QUESITO DUE "DESCRIZIONE DEL BENE	19
QUESITO TRE "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"	22
QUESITO QUATTRO "ACCATASTAMENTO"	22
QUESITO CINQUE "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"	23
QUESITO SEI "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA_SANABILITÀ"	23
QUESITO SETTE GRAVAMI	25
QUESITO OTTO SPESE CONDOMINIALI.....	25
QUESITO NOVE "DIVISIONE IN LOTTI"	25
QUESITO DIECI PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	25
QUESITO UNDICI "STATO DEL BENE"	25
QUESITO DODICI OCCUPAZIONE EX CONIUGE	26
QUESITO TREDICI REGIME VINCOLISTICO	26
QUESTO QUATTORDICI "DETERMINAZIONE DEL VALORE	27
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 112.000,00 €.	32
5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE.....	32
6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.....	32
7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI	32



ASTE GIUDIZIARIE®

1.0 SCHEDA DI SINTESI

DIRITTO IN VENDITA

Intera proprietà

UBICAZIONE

Sito in **Olbia**, in **via A. Ponchielli 20 cap 07026**



Figura 1: Inquadramento nel contesto urbano



Figura 2: L'immobile in oggetto si trova al primo piano dell'edificio. Sulla sinistra della foto il posto auto di pertinenza

SU TIPOLOGIA: appartamento al primo piano con posto auto esterno e cortiletto di pertinenza (interno alla particella catastale che identifica il posto auto)

COMPOSTO DA: zona giorno con angolo cottura, n° 2 camera da letto, n°1 bagno, una veranda e due terrazzini mq 52,73 interni calpestabili e un totale di superficie commerciale di 79 mq. Gode di due affacci principali, est-ovest, mentre a sud confina con il vano ascensore e le scale esterne. A sud troviamo anche l'affaccio esterno del bagno.



Figura 3: Soggiorno con accesso alla veranda



Figura 4: Angolo cottura



Figura 5: Camera 1



Figura 6: camera 2. Si rilevano piccole tracce di muffa. Probabilmente date dalla mancanza di manutenzione e dalla non areazione periodica dei locali



Figura 7: Bagno. La finestra in realtà dovrebbe essere chiusa con mattonvetro



Figura 8: (A) Veranda accessibile dal soggiorno.



(B) Posto auto (sulla sinistra) con cortiletto di pertinenza

DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	30	10279	7	A/3	4 VANI	70 mq escluse aree scoperte 64 mq	330,53	1
2	30	10279	15	C/6		18 mq	85,11	TERRA

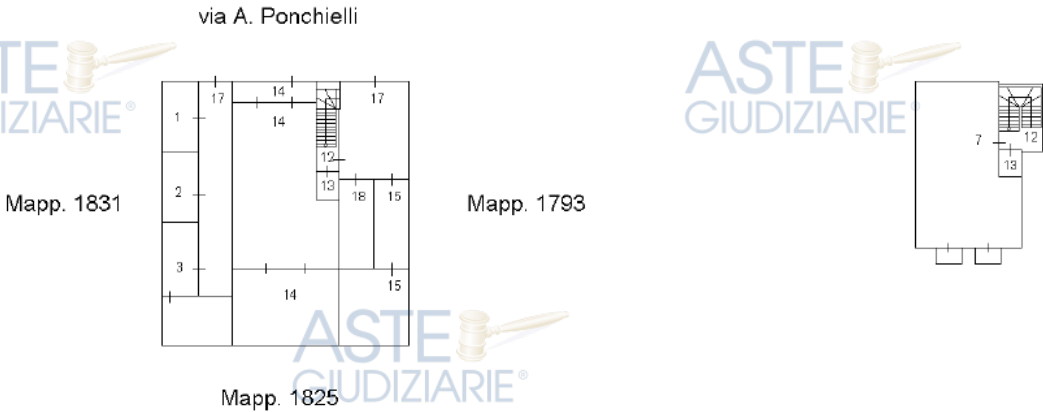


Figura 9: Individuazione immobile in oggetto all'interno dell'edificio (posto auto (sub. 15) e appartamento (sub. 7)).



Figura 10: Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di causa

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

La documentazione agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Olbia è la seguente:

tipo	anno	data	numero proatica	protocollo	oggetto documento	descrizione	titolare della pratica
DUAAP	2009	06/04/2009	24255 del 24/03/2009		Verifica di conformità urbanistica DUAAP	I documenti relativi alla pratica per La costruzione dell'edificio residenziale da ubicarsi in via Ponchielli ad Olbia, sono conformi alla normativa vigente	OMISSIS
AGIBILITA'	2010	2/07/2010		67439	DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'		OMISSIS

SANABILITÀ

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto si può affermare che fra i due ci sia piena conformità dell'immobile per quanto riguarda l'aspetto volumetrico e il numero di ambienti.

Durante il sopralluogo è però emerso che vi siano alcune parziali difformità costruttive:

- La finestra del bagno è apribile, invece da progetto, data anche la distanza con il fabbricato confinante, dovrebbe essere realizzata in matton-vetro per garantire l'illuminazione e avere un sistema di ricambio d'aria forzato;
- Il muro del soggiorno che dà sulla veranda è costruito 51 cm più avanti rispetto al progetto, andando ad occupare parte della veranda. La superficie e conseguente cubatura costruita, supera il 2% di tolleranza costruttiva, raggiungendo il 5%.

L'ampliamento in linea teorica potrebbe essere regolarizzato tramite un doppio accertamento di conformità, in quanto la volumetria residua consente di coprire l'irregolarità riscontrata. In particolare, la volumetria edificabile per il lotto è di 996 mc. La concessione prevedeva una volumetria di 180,6 mc per i primi quattro livelli. Sommando gli 8,11 mc di volumetria costruita in eccesso per ciascun livello (calcolata come $2,75 \text{ mq} \times 2,95 \text{ m} = 8,11 \text{ mc}$), si ottiene un totale di 996,42 mc. I 0,42 mc in più rappresentano meno del 2% di tolleranza consentita, ma l'immobile è situato in un'area che soggetta a vincolo, in particolare **dentro il perimetro della fascia costiera del piano paesaggistico**. Quindi, l'ampliamento, non essendo urbanisticamente legittimo e ricadendo in un immobile inserito in area che richiede autorizzazione paesaggistica, **non può essere sanato**. Come è stato più volte osservato dal Consiglio di Stato (n. 3925/2019, n. 3289/2015, n. 4079/2013), il vigente art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 **preclude il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, quando siano stati realizzati volumi di qualsiasi natura**.

È quindi necessario riportare le condizioni dell'immobile allo stato originario prima che si incorra nelle dovute sanzioni e decreto ingiuntivo.

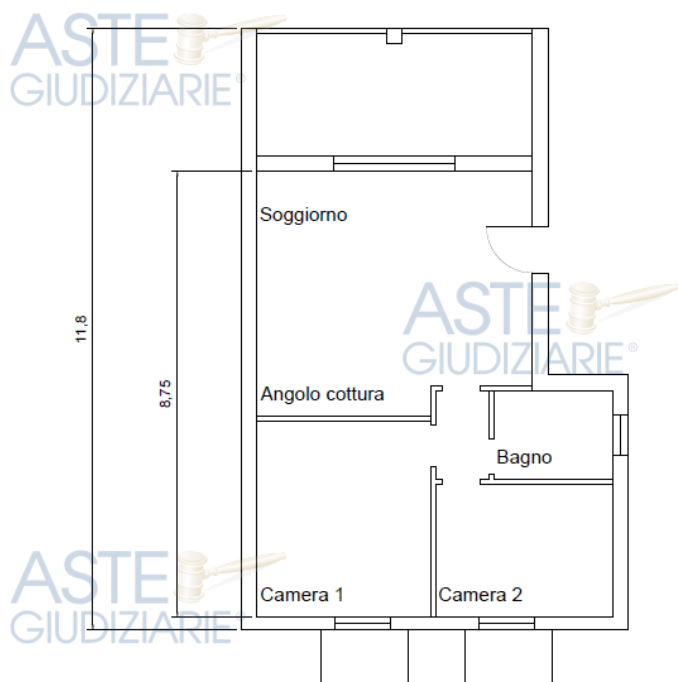
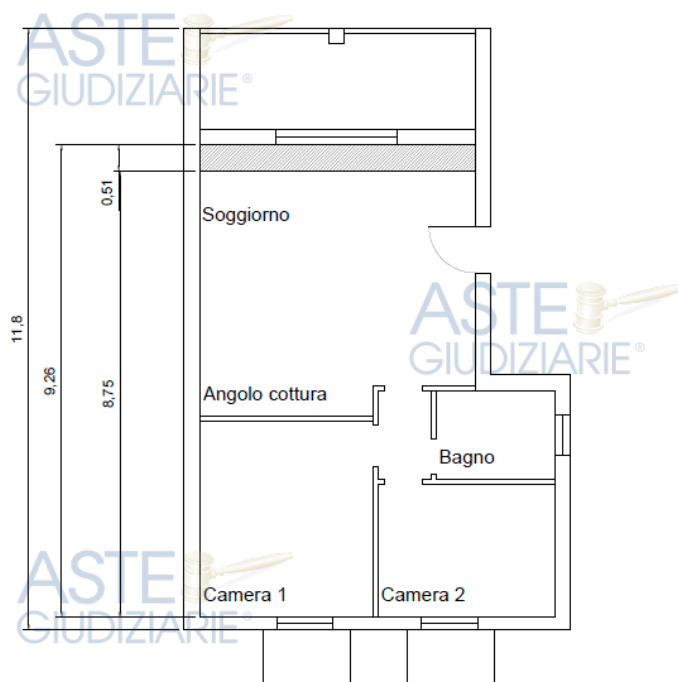


Figura 11: Stato concessionato e accatastato



Stato realizzato (in tratteggio la diffomità)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 4817 Registro Generale 8078 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 213637/44841 del 07/07/2010 ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3746 del 2009
 (relativa al F. 30 PART. 10279 SUB. 14, 7, 15, 19 (abitazioni di tipo economico più posti auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli)).

A favore: OMISSIS
 Contro: OMISSIS

LA SOCIETA' "OMISSIS" DICHIARA ESPRESSAMENTE E DA' ATTO CHE IL SIGNOR OMISSIS, NELLA QUALITA' ASSUNTA, HA ADEMPIUTO ALLA OBBLIGAZIONE DALLA STESSA ASSUNTA CON L'ATTO A MIO ROGITO N. 211.438 DI REP., SOPRA CITATO, AVENDO REALIZZATO LA COSTRUZIONE E PROVVEDUTO ALLA CONSEGNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI E DEI POSTI AUTO OGGETTO DELLA PERMUTA IN QUESTIONE NEI TEMPI CONCORDATI E PREVISTI NEL CITATO ATTO. LE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI ED ACCESSORI, TRASFERITE A TITOLO DI PERMUTA IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' "OMISSIS", RISULTANO CENSITE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OLBIA AL FOGLIO 30 PARTICELLE: 10279, SUB. 14, CAT. A/3, Z.C. 1, CL. 2, VANI 4, RC. EURO 330,53 (APPARTAMENTO AL PIANO TERRA); 10279, SUB. 7, CAT. A/3, Z.C. 1, CL. 2, VANI 4, RC. EURO 330,53 (APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO); 10279, SUB. 15, CAT. C/6, Z.C. 1, CL. 1, METRI QUADRI 16, RC. EURO 85,11 (POSTO AUTO); 10279, SUB. 19, CAT. C/6, Z.C. 1, CL. 1, METRI QUADRI 16, RC. EURO 85,11 (POSTO AUTO). ALLE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI COMPETE LA QUOTA DI COMPROPRIETA' SU TUTTE LE COSE E SPAZI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO TALI PER LEGGE O DESTINAZIONE E QUALI RISULTANO MEGLIO INDIVIDUATI NELL'ELABORATO PLANIMETRICO DA ULTIMO ALLEGATO A CORREDO DELLA CITATA VARIAZIONE PROTOCOLLO SS0162112, ED IN PARTICOLARE COSTITUISCONO BENI COMUNI NON CENSIBILI LE SEGUENTI PORZIONI: - CORTILE E SPAZIO DI MANOVRA, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI, DISTINTA AL FOGLIO 30, PARTICELLA 10279 CON IL SUBALTERNO 17; - VANO SCALA E VANO ASCENSORE, COMUNI AI SUBALTERNI 7, 8, 9 E 10, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 30 PARTICELLA 10279, RISPETTIVAMENTE CON I SUBALTERNI 12 E 13.

2. TRASCRIZIONE del 24/03/2011 - Registro Particolare 1759 Registro Generale 2870 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 142920/38639 del 03/03/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 (relativa al F. 30 PART. 10279 SUB. 7, 15, (abitazione di tipo economico più posto auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli)).

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

E' COMPRESA ALTRESI' NELLA VENDITA LA QUOTA DI COMPROPRIETA' SU TUTTE LE COSE E SPAZI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, ED IN PARTICOLARE SULLE AREE SCOPERTE ANNESSE COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI E DISTINTE NELL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO A CORREDO DELLA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO CON IL SUB. 17, SU UNA PORZIONE DEL QUALE INSISTONO I DEPOSITI IDRICI, ED ALLACCI DEL GAS, E SUL VANO SCALE, DISTINTO CON I SUBALTERNI 12 E 13, COMUNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE CON I SUBALTERNI 7, 8, 9 E 10 DELLO STESSO FOGLIO E MAPPALE.

3. ISCRIZIONE del 18/02/2013 - Registro Particolare 163 Registro Generale 1468
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 146481/41578 del 15/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
(relativa al F. 30 PART. 10279 SUB. 7, 15, (abitazione di tipo economico più posto auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli).

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

IL "MUTUO" DI EURO 65.000,00 (SESSANTACINQUEMILA/00) E' STATO EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO. IL MUTUO E' PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO FISSO DELL'7,20% (SETTE VIRGOLA VENTI PER CENTO) (T.A.E.G. 8,07% (OTTO VIRGOLA ZERO SETTE PER CENTO) MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 10 (DIECI) DI N. 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 761,43 (SETTECENTOSESSANTUNO VIRGOLA QUARANTATRE) CADAUNA, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 15.3.2013 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DA PIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C", DEL QUALE NE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO FISSO PARI AL 10,20 (DIECI VIRGOLA VENTI PER CENTO) E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO. TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENO SETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULLIMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA NEL PRESENTE ARTICOLO. SI PRODURRA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 COD. CIV. IN CASO DI RISOLUZIONE AI SENSI DELL'ART. 1456 COD. CIV., SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULLIMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA NEL PRESENTE ARTICOLO. ELEZIONE DOMICILIO PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO IL PROPRIO DOMICILIO IN: - OMISSIS;

4. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 999 Registro Generale 6401
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1771/10215 del 17/09/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Relativa a:

Unità negoziale n. 1:

F 14 part. 124 e 125 immobili censiti al catasto Terreni e siti nel comune di Golfo Aranci¹;

Unità negoziale n. 2:

- F. 30 PART. 10279 SUB. 7, 15, (abitazione di tipo economico più posto auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli);
- F. 36 PART.3730 SUB.23 e 10 (magazzino e autorimessa)².

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10276201500000045000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 17052015 NUMERO DI RUOLO: 558, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05112012 NUMERO DI RUOLO: 550075, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 25012012 NUMERO DI RUOLO: 550214, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20092012 NUMERO DI RUOLO: 250028, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05122012 NUMERO DI RUOLO: 250262, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10072013 NUMERO DI RUOLO: 250018, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05122013 NUMERO DI RUOLO: 250136, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07022014 NUMERO DI RUOLO: 250281, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18072014 NUMERO DI RUOLO: 3318, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6615, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 17062013 NUMERO DI RUOLO: 453, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 6624, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10082011

5. TRASCRIZIONE del 05/12/2017 - Registro Particolare 7627 Registro Generale 10655
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1661/2017 del 25/10/2017

(relativa al F. 30 PART. 10279 SUB. 7, 15, (abitazione di tipo economico più posto auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli).

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 53.350,84 O LTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISF O.SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, OMISSIS E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO ALDO BONGIARDO, ELETTIVAMENTE DOMICILIATO PRES SO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO SALVATORE BIOSA, SITO IN TEMPIO PAUSANIA ALLA VIA ANGIOY, 10/B.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

¹ Non inseriti nella presente procedura

² Non inseriti nella presente procedura

2.0 INCARICO

Il 20 maggio 2024 la sottoscritta presentava giuramento telematico a seguito della nomina da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella:

Arch. Delia Pasella, nata a Tempio Pausania (OT) il 30.04.1983 e residente in Alghero in via XX Settembre 222, con sede legale in Calangianus in via Michelangelo 1 e sede operativa in Alghero in via XX Settembre 222, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Sassari e Olbia Tempio al n° 642 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, fra il creditore procedente OMISSIS contro OMISSIS

Dettaglio parti:

Parte	Tipo	Avvocato	Codice Fiscale
OMISSIS	Debitore		
OMISSIS	Creditore	MICIELI CORRADO	
OMISSIS	Creditore	BIOGA SALVATORE	
OMISSIS	Creditore Intervento	ATZORI SIMONE	
OMISSIS	Creditore Iscritto non intervenuto		
OMISSIS	Surrogante/Sostituto	LUCIBELLO GIUSEPPE	

3.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

Studio del Fascicolo: Il fascicolo d'ufficio telematico dal quale è stata prelevata copia della documentazione, in data 09.09.24 e 03/10/2024, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento); nel fascicolo non erano presenti le planimetrie catastali specifiche.

Dallo studio del fascicolo si deduce che il bene oggetto di causa è una unità unifamiliare così identificabile:

OLBIA – VIA PORCHIELLI 20

Immobile uso abitativo posto al primo piano su un livello, posto auto scoperto e piccolo cortiletto annesso al piano terra facente parte di un edificio multipiano su sei livelli composto da 5 appartamenti, quattro della stessa tipologia, ricadente nel centro del comune di Olbia nella zona San Simeone in via Amilcare Ponchielli 20, distinti al catasto fabbricati al F. 30 PART. 10279 SUB. 7 e 15.

In data 10.09.2024 la sottoscritta ha provveduto alla visura presso l'Agenzia del Territorio di Sassari per l'ottenimento delle informazioni catastali necessarie all'individuazione corretta dei beni, all'inserimento nel contesto territoriale di appartenenza e alla verifica contestuale delle caratteristiche morfologiche, necessarie per la stima degli stessi. Dopo un'accurata fase di studio della documentazione cartografica e

catastale per la corretta individuazione dell'immobile oggetto di causa, in data 04 ottobre 2024 ore 10:30 si è dato inizio alle operazioni peritali.

In merito all'accesso da esperirsi all'interno dell'immobile pignorato, si specifica che esso è stato fissato per lo stesso giorno sui luoghi di causa, previa convocazione inviata alle parti per mezzo raccomandata A.R. e posta certificata ove reperibile in data 03.09.2024.

Le comunicazioni inviate alle parti sono state recapitate agli esecutati. Il giorno e l'ora comunicati, la sottoscritta, si è recata nei luoghi di causa dove, alla presenza del rappresentante I.V.G. si è tentato l'accesso all'immobile. Le chiavi erano già in possesso dell'I.V.G., quindi si è riusciti ad accedere all'immobile.

Constatata l'assenza del debitore esecutato, e l'assenza dell'occupazione da parte di terzi si è proceduto al sopralluogo. Le operazioni peritali hanno comportato:

comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali 03 settembre 2024

- 10 settembre 2024: richiesta visure catastali
- 10 settembre 2024 ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di causa
- 04 ottobre 2024: inizio delle operazioni peritali e sopralluogo nell'immobile oggetto di causa
- 16 dicembre 2024: recepimento CDU prot. 151627/24
- 12 settembre 2024 Accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Olbia prot. 105807
- 13 settembre 2024 recepimento atti (Rif: 2024/106463 PROT) RISCONTRO ACCESSO AGLI ATTI -TRASMISSIONE DUAAP E ALLEGATI DEL 24/03/2009
- 13 settembre 2024 recepimento atti (Rif: 2024/106513 PROT) RISCONTRO ACCESSO AGLI ATTI -TRASMISSIONE DUAAP E ALLEGATI DEL 17/10/2014

Il tutto al fine di reperire elementi utili e probatori in ordine alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile sottoposto a pignoramento. Dopo aver effettuato indagini sufficienti, la sottoscritta è pervenuta alle conclusioni di seguito descritte.

4.0 I FORMULAZIONE DEI QUESITI

QUESTITO UNO | IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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; 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 rivo depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, ° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detto comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, dello relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di quota di bene;

Nella copia della documentazione prelevata dal fascicolo di ufficio erano contenuti i seguenti elaborati indispensabili all'individuazione del bene e all'avvio di un corretto processo di stima:

DATA	DESCRIZIONE	ALLEGATI
15/11/2017	ISCRITTO A RUOLO IL 15/11/2017	NIR PIGNORAMENTO IMM OMISSIS .pdf.p7m
16/11/2017	DEPOSITATA DA OMISSIS ISTANZA DI VENDITA IN DATA 16/11/2017,	DOMANDA DI VENDITA.pdf.p7m
16/11/2017	ASSEGNATO AL GIUDICE DI GIACOMO ALESSANDRO IMMOBILIARE	
08/01/2018	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI OMISSIS (PIGN. 7627/2017 DEL 05/12/2017) IN DATA 08/01/2018	certificazione notarile.pdf.p7m
08/01/2018	DEPOSITATA DA OMISSIS DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 08/01/2018	certificazione notarile.pdf.p7m
02/02/2018	SOSTITUITO GIUDICE DI GIACOMO ALESSANDRO CON CALEFFI CINZIA IN DATA 02/02/2018 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
09/02/2018	DEPOSITATO DA BONGIARDO ALDO L'AVVISO (EX ART. 498) AI CREDITORI ISCRITTI IN DATA 09/02/2018	OMISSIS - Nota di deposito.pdf.p7m
09/02/2018	DEPOSITO INTERVENTO DI OMISSIS PER UN CREDITO DI EURO 379.419,156 IN DATA 09/02/2018	Intervento OMISSIS.pdf.p7m
10/05/2018	SOSTITUITO GIUDICE CALEFFI CINZIA CON TETI COSTANZA IN DATA 10/05/2018 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
08/07/2019	DEPOSITO INTERVENTO DI OMISSIS PER UN CREDITO DI EURO 471.535,438 IN DATA 08/07/2019	intervento OMISSIS.pdf.p7m
29/11/2019	NOMINATO CTU OMISSIS PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO STIMA IN DATA 29/11/2019	277-17.pdf
02/12/2019	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 12/05/2020 ALLE ORE 09-00 IN DATA 02/12/2019	277-17.pdf
02/12/2019	NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE LINO (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 02/12/2019	277-17.pdf
05/12/2019	GIURAMENTO CTU OMISSIS PER INCARICO STIMA IN DATA 05/12/2019	ACQ_RES_7191391767644_376029.pdf
20/02/2020	RINUNCIA AL MANDATO DA PARTE DEL CTU OMISSIS (INCARICO STIMA) IN DATA 20/02/2020	2020-02-14_Richiesta_Rinuncia_Incarico.pdf.p7m
26/02/2020	POSTICIPATA L'UDIENZA AL 22/09/2020 ALLE ORE 11-40 IN DATA 26/02/2020	13312733s.pdf
26/02/2020	NOMINATO CTU MAROTTO MANUELE PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO STIMA IN DATA 26/02/2020	13312733s.pdf
26/02/2020	CONVOCATO CTU OMISSIS PER L'INCARICO DI TIPO Altra perizia, CON QUESITO non specificato IN DATA 09/03/2020	13312733s.pdf
09/03/2020	GIURAMENTO CTU OMISSIS PER INCARICO STIMA IN DATA 09/03/2020	ACQ_RES_6353853044936_254006.pdf
06/08/2020	EMESSO ATTO DI modalità trattazione udienza	trattazione udienza cartolare.pdf

16/09/2020	EMESSO ATTO DI note di trattazione scritta	Banca Sella L Immobiliare Sarda srl PEI n. 277 2017 .pdf.p7m
18/09/2020	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU OMISSIS IN DATA STIMA	Proroga 277-2017.pdf.p7m
21/09/2020	SOSTITUITO GIUDICE TETI COSTANZA CON PASTORINO SERGIO FORTUNATO IN DATA 21/09/2020 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
22/09/2020	SOSTITUITO GIUDICE PASTORINO SERGIO FORTUNATO CON TETI COSTANZA IN DATA 22/09/2020 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
22/09/2020	RINVIATA UDIENZA AL 13/04/2021, ORE 12-00 IN DATA 22/09/2020	14607157s.pdf
29/09/2020	CONCESSA PROROGA AL CTU OMISSIS (INCARICO STIMA) AL 18/01/2021 PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN DATA 29/09/2020	29041244s.pdf
18/02/2021	DEPOSITATO DA ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE LINO ISTANZA	TE 277.17 nota mancato accesso custode IVG.pdf.p7m
01/03/2021	Emissione visto in data 01/03/2021	13563891s.pdf
08/03/2021	SOSTITUITO AVVOCATO BONGIARDO ALDO CON L'AVVOCATO MICIELI CORRADO IN DATA 08/03/2021	COMPARSA DI COSTITUZIONE DI NUOVO DIFENSORE IN PROSECUZIONE OMISSIS.pdf.p7m
08/03/2021	AVVOCATO BIOSA SALVATORE AGGIUNTO ALLA PARTE OMISSIS IL 08/03/2021	COMPARSA DI COSTITUZIONE DI NUOVO DIFENSORE IN PROSECUZIONE L OMISSIS.pdf.p7m
16/03/2021	EMESSO ATTO DI modalità trattazione scritta	1878275s.pdf
06/04/2021	EMESSO ATTO DI note di trattazione scritta	OMISSIS PEI n. 277 2017 2.pdf.p7m
13/04/2021	RINVIATA UDIENZA AL 14/12/2021, ORE 09-00 IN DATA 13/04/2021	6028145s.pdf
13/04/2021	SOSTITUITO GIUDICE TETI COSTANZA CON PASTORINO SERGIO FORTUNATO IN DATA 13/04/2021 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
14/04/2021	SOSTITUITO GIUDICE PASTORINO SERGIO FORTUNATO CON TETI COSTANZA IN DATA 14/04/2021 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
29/07/2021	EMESSO ATTO DI disposizioni udienza 14/12/21	disp. ud. 14-12.pdf
13/09/2021	MINUTA ORDINE DI LIBERAZIONE IMMOBILE	
15/09/2021	ORDINANZA DI LIBERAZIONE IMMOBILE	277-17 odl.pdf
12/11/2021	EMESSO ATTO DI COMUNICAZIONE RILASCIO IMMOBILE	TE27717-Relazione-Rilascio-immobile.pdf.p7m
09/12/2021	EMESSO ATTO DI note di trattazione scritta udienza 14.12.2021	NOTE TRATTAZIONE SCRITTA OMISSIS 277 2017rq e ud 14.12.2021.pdf.p7m

14/12/2021	RINVIATA UDIENZA AL 12/07/2022, ORE 09-00 IN DATA 14/12/2021	26915392s.pdf
14/12/2021	SOSTITUITO GIUDICE TETI COSTANZA CON PASTORINO SERGIO FORTUNATO IN DATA 14/12/2021 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
15/12/2021	SOLLECITO DEPOSITO CTU OMISSIS INCARICO STIMA IN DATA 15/12/2021	26915392s.pdf
15/12/2021	SOSTITUITO GIUDICE PASTORINO SERGIO FORTUNATO CON TETI COSTANZA IN DATA 15/12/2021 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	26915392s.pdf
29/04/2022	DEPOSITO INTERVENTO DI OMISSIS PER UN CREDITO DI EURO 473.356,844 IN DATA 29/04/2022	Intervento OMISSIS.pdf.p7m
26/05/2022	EMESSO ATTO DI modalità trattazione udienza	31883130s.pdf
07/07/2022	EMESSO ATTO DI Nota trattazione scritta udienza 12.07.2022	NOTE TRATTAZIONE SCRITTA Banca sella.pdf.p7m
08/07/2022	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU OMISSIS IN DATA STIMA	Istanza CTU - 277.2017 signed.pdf
12/07/2022	SOSTITUITO GIUDICE TETI COSTANZA CON PASTORINO SERGIO FORTUNATO IN DATA 12/07/2022 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
12/07/2022	RINVIATA UDIENZA AL 11/04/2023, ORE 09-00 IN DATA 12/07/2022	21776758s.pdf
12/07/2022	SOSTITUITO GIUDICE PASTORINO SERGIO FORTUNATO CON TETI COSTANZA IN DATA 12/07/2022 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	21776758s.pdf
02/08/2022	DEPOSITATA ISTANZA: CREDITORE OMISSIS SOSTITUISCE OMISSIS (EX ART. 511) IN DATA 02/08/2022	COMPARSA 111CPC pimm 277_17 TEMPIO.pdf.p7m
21/09/2022	SOSTITUITO GIUDICE TETI COSTANZA CON CAMPESI SILVIA IN DATA 21/09/2022 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
11/04/2023	SOLLECITO DEPOSITO CTU OMISSIS INCARICO STIMA IN DATA 11/04/2023	27377693s.pdf
11/04/2023	RINVIATA UDIENZA AL 24/10/2023, ORE 11-30 IN DATA 11/04/2023	27377693s.pdf
17/10/2023	SOSTITUITO GIUDICE CAMPESI SILVIA CON LUNARI FEDERICA IN DATA 17/10/2023 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
19/10/2023	EMESSO ATTO DI Comunicazione 277-2017 CTU	Comunicazione 277-2017 signed.pdf
20/10/2023	RINVIATA UDIENZA D'UFFICIO AL 21/05/2024, ORE 10-15, IN DATA 20/10/2023	25171755s.pdf
25/01/2024	SOSTITUITO GIUDICE LUNARI FEDERICA CON PALOMBELLA ANTONIA IN DATA 25/01/2024 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	

17/05/2024	EMESSO ATTO DI CONVOCAZIONE CUSTODE E DEBITORE	23337567s.pdf
20/05/2024	NOMINATO CTU PASELLA DELIA PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO STIMA IN DATA 20/05/2024	
20/05/2024	DATA UDIENZA CORRETTA AL 14/01/2025 ORE 09-45	
20/05/2024	DATA UDIENZA CORRETTA AL 14/01/2024 ORE 09-45	
22/05/2024	GIURAMENTO CTU PASELLA DELIA PER INCARICO STIMA IN DATA 22/05/2024	giuramento 277_17.pdf.p7m

Risulta inoltre che tutto il giorno 11.12.2024 i beni sopra indicati siano gravati dalle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 4817 Registro Generale 8078
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 213637/44841 del 07/07/2010
ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3746 del 2009
(relativa al F. 30 PART. 10279 SUB. 14, 7, 15, 19 (abitazioni di tipo economico più posti auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli).

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

LA SOCIETA' "OMISSIS" DICHIARA ESPRESSAMENTE E DA' ATTO CHE IL SIGNOR OMISSIS, NELLA QUALITA' ASSUNTA, HA ADEMPIUTO ALLA OBBLIGAZIONE DALLA STESSA ASSUNTA CON L'ATTO A MIO ROGITO N. 211.438 DI REP., SOPRA CITATO, AVENDO REALIZZATO LA COSTRUZIONE E PROVVEDUTO ALLA CONSEGNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI E DEI POSTI AUTO OGGETTO DELLA PERMUTA IN QUESTIONE NEI TEMPI CONCORDATI E PREVISTI NEL CITATO ATTO. LE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI ED ACCESSORI, TRASFERITE A TITOLO DI PERMUTA IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' "OMISSIS", RISULTANO CENSITE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI OLBIA AL FOGLIO 30 PARTICELLE: 10279, SUB. 14, CAT. A/3, Z.C. 1, CL. 2, VANI 4, RC. EURO 330,53 (APPARTAMENTO AL PIANO TERRA); 10279, SUB. 7, CAT. A/3, Z.C. 1, CL. 2, VANI 4, RC. EURO 330,53 (APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO); 10279, SUB. 15, CAT. C/6, Z.C. 1, CL. 1, METRI QUADRI 16, RC. EURO 85,11 (POSTO AUTO); 10279, SUB. 19, CAT. C/6, Z.C. 1, CL. 1, METRI QUADRI 16, RC. EURO 85,11 (POSTO AUTO). ALLE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI COMPETE LA QUOTA DI COMPROPRIETA' SU TUTTE LE COSE E SPAZI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO TALI PER LEGGE O DESTINAZIONE E QUALI RISULTANO MEGLIO INDIVIDUATI NELL'ELABORATO PLANIMETRICO DA ULTIMO ALLEGATO A CORREDO DELLA CITATA VARIAZIONE PROTOCOLLO SS0162112, ED IN PARTICOLARE COSTITUISCONO BENI COMUNI NON CENSIBILI LE SEGUENTI PORZIONI: - CORTILE E SPAZIO DI MANOVRA, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI, DISTINTA AL FOGLIO 30, PARTICELLA 10279 CON IL SUBALTERNO 17; - VANO SCALA E VANO ASCENSORE, COMUNI AI SUBALTERNI 7, 8, 9 E 10, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 30 PARTICELLA 10279, RISPETTIVAMENTE CON I SUBALTERNI 12 E 13.

2. TRASCRIZIONE del 24/03/2011 - Registro Particolare 1759 Registro Generale 2870
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 142920/38639 del 03/03/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
(relativa al F. 30 PART. 10279 SUB. 7, 15, (abitazione di tipo economico più posto auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli).

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

E' COMPRESA ALTRESI' NELLA VENDITA LA QUOTA DI COMPROPRIETA' SU TUTTE LE COSE E SPAZI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, ED IN PARTICOLARE SULLE AREE SCOPERTE ANNESSE COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI E DISTINTE NELL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO A CORREDO DELLA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO CON IL SUB. 17, SU UNA PORZIONE DEL QUALE INSISTONO I DEPOSITI IDRICI, ED ALLACCI DEL GAS, E SUL VANO SCALE, DISTINTO CON I SUBALTERNI 12 E 13, COMUNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE CON I SUBALTERNI 7, 8, 9 E 10 DELLO STESSO FOGLIO E MAPPALE.

3. ISCRIZIONE del 18/02/2013 - Registro Particolare 163 Registro Generale 1468

Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 146481/41578 del 15/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
(relativa al F. 30 PART. 10279 SUB. 7, 15, (abitazione di tipo economico più posto auto
all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli).

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

IL "MUTUO" DI EURO 65.000,00 (SESSANTACINQUEMILA/00) E' STATO EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO. IL MUTUO E' PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO FISSO DELL'7,20% (SETTE VIRGOLA VENTI PER CENTO) (T.A.E.G. 8,07% (OTTO VIRGOLA ZERO SETTE PER CENTO) MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 10 (DIECI) DI N. 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 761,43 (SETTECENTOSESSANTUNO VIRGOLA QUARANTATRE) CADAUNA, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 15.3.2013 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DA PIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C", DEL QUALE NE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO FISSO PARI AL 10,20 (DIECI VIRGOLA VENTI PER CENTO) E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO. TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENO SETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA' DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA NEL PRESENTE ARTICOLO. SI PRODURRA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 COD. CIV. IN CASO DI RISOLUZIONE AI SENSI DELL'ART. 1456 COD. CIV., SI PRODURRA' DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA NEL PRESENTE ARTICOLO. ELEZIONE DOMICILIO PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO IL PROPRIO DOMICILIO IN: - OMISSIS;

4. ISCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 999 Registro Generale 6401
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1771/10215 del 17/09/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Relativa a:

Unità negoziale n. 1:

F 14 part. 124 e 125 immobili censiti al catasto Terreni e siti nel comune di Golfo Aranci³;

Unità negoziale n. 2:

- F. 30 PART. 10279 SUB. 7, 15, (abitazione di tipo economico più posto auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli);

³ Non inseriti nella presente procedura

F. 36 PART.3730 SUB.23 e 10 (magazzino e autorimessa)⁴.

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10276201500000045000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 17052015 NUMERO DI RUOLO: 558, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05112012 NUMERO DI RUOLO: 550075, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 25012012 NUMERO DI RUOLO: 550214, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20092012 NUMERO DI RUOLO: 250028, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05122012 NUMERO DI RUOLO: 250262, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10072013 NUMERO DI RUOLO: 250018, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05122013 NUMERO DI RUOLO: 250136, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07022014 NUMERO DI RUOLO: 250281, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TWJ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18072014 NUMERO DI RUOLO: 3318, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6615, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 17062013 NUMERO DI RUOLO: 453, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 6624, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10082011

5. TRASCRIZIONE del 05/12/2017 - Registro Particolare 7627 Registro Generale 10655
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1661/2017 del 25/10/2017

(relativa al F. 30 PART. 10279 SUB. 7, 15, (abitazione di tipo economico più posto auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli).

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 53.350,84 O LTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISF O.SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, OMISSIS E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO ALDO BONGIARDO, ELETTIVAMENTE DOMICILIATO PRES SO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO SALVATORE BIOSA, SITO IN TEMPIO PAUSANIA ALLA VIA ANGIOY, 10/B.

QUESITO DUE | "DESCRIZIONE DEL BENE

Descriva, previo necessario accesso, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne superficie (calpestabile) in mq, confini dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticale solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi di 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.

Dallo studio del fascicolo si deduce che i beni oggetto di causa sono:
una unità unifamiliare e un posto auto scoperto con cortiletto di pertinenza così identificabili:

Olbia, in via A. Ponchielli 20 cap 07026

Descrizione sintetica:

⁴ Non inseriti nella presente procedura

Immobile ad uso abitativo posto al piano primo su un livello sito in via Amilcare Ponchielli 20 ad Olbia e distinto al catasto fabbricati al F 30 PART. 10279 sub. 7 e sub. 15 composto da zona giorno con angolo cottura, n° 2 camera da letto, n°1 bagno, una veranda e due terrazzini mq 52,73 interni e un totale di superficie commerciale di 79 mq. Gode di due affacci principali, est-ovest, mentre a sud confina con il vano ascensore e le scale esterne. A sud troviamo anche l'affaccio esterno del bagno.

L'edificio si sviluppa su sei livelli ed è composto da 4 appartamenti della stessa tipologia e un attico con superattico, ricadente nel centro del comune di Olbia nella zona San Simplicio.

IL CONTESTO TERRITORIALE

Olbia è un comune italiano di 61.000 abitanti, capoluogo della provincia Olbia-Tempio in Sardegna. Situata nella Gallura costiera, grazie alla presenza del porto e dell'aeroporto, è la principale città di riferimento del nord-est della regione.

L'immobile si trova nel quartiere di San Nicola, a est della città di **Olbia**. La sua posizione geografica è strategica per il collegamento con altre aree della città e con i servizi principali, grazie alla sua vicinanza alle arterie stradali centrali.

Il quartiere è sviluppato su una zona pianeggiante. L'urbanizzazione è eterogenea, con edifici residenziali di diverse tipologie e alcune aree destinate a spazi pubblici, come il parco del Fausto Noce a circa 300m e la chiesa e piazza di san Simplicio a circa 600m. Il quartiere è principalmente residenziale, ma nelle vicinanze sono presenti attività legate al turismo, alla comunicazione e ai servizi pubblici.

L'EDIFICIO MULTIPIANO E L'APPARTAMENTO

Come suddetto il bene oggetto di causa è un immobile ad uso abitativo posto al piano primo su un livello sito in via Amilcare Ponchielli 20 ad Olbia e distinto al catasto fabbricati al F 30 PART. 10279 sub. 7 e sub. 15 composto da zona giorno con angolo cottura, n° 2 camera da letto, n°1 bagno, una veranda e due terrazzini mq 52,73 interni e un totale di superficie commerciale di 79 mq

Il lotto su cui insiste l'immobile è servito da via Ponchielli dove sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria. Esso ha una forma planimetrica rettangolare con un fronte strada i m 17,40 e una profondità di m 19,00.

Orientamento e confini

I confini sono tutti edificati, a sud con un immobile ad un livello e a nord con un immobile a tre livelli.

Il fabbricato è posto in mezz'aria rispetto al lotto e mantiene una distanza di 5 m da ogni confine.

Nella parete a nord troviamo la scala di collegamento dei livelli in aggetto di 1,5m. La scala è coperta ma aperta sul lato, un piccolo cancello metallico ne segna l'accesso dallo spazio condominiale al piano terra.

L'altezza complessiva dell'immobile, di 6 livelli fuori terra, è 17,15 m ⁵.

Ai lati dell'edificio lo spazio adibito a parcheggi. Sul retro, sul confine est, si trova invece il giardino di pertinenza dell'immobile al piano terra e i locali tecnici.

Gli appartamenti, compreso l'immobile oggetto di causa, hanno un orientamento est-ovest, mentre le pareti nord e sud sono quasi cieche (tranne che per le finestre dei bagni).

Recinzioni esterne

⁵ Dato dichiarato nella relazione tecnica di progetto

La recinzione del complesso condominiale è costituita da muratura in blocchetti in calcestruzzo intonacata e tinteggiata, sui lati nord, est e ovest, mentre a nord, su strada, i due spazi destinati a parcheggi non sono provvisti di recinzione, presente invece in corrispondenza dell'immobile dove è ricavato l'accesso per l'appartamento del piano terra e i due vani adibiti a contatori.

La scala e l'ascensore

La scala serve una unità abitativa per ogni piano è esterna. Vi si accede dal piano terra, lateralmente rispetto alla facciata principale. L'ascensore è presente ma al momento del sopralluogo non era funzionante. Non se ne conoscono le problematiche.

Tipologie edilizie

Le tipologie della palazzina sono tutte costituite da due camere da letto, un bagno e un soggiorno-pranzo con angolo cottura. Al quinto livello invece troviamo un duplex così composto: soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, terrazza e una scala a chiocciola che collega con l'ultimo livello dove si trova un locale deposito con bagno.

La superficie coperta dichiarata dell'intervento è di mq 341,85 per un volume di 961,82 mc.

Finiture esterne

Tutte le facciate sono intonacate con malta cementizia e pitturate con colori chiari effetto intonaco liscio. All'interno sono tinteggiate con pittura semi lavabile.

Copertura

L'edificio è in parte coperto dalla terrazza del quinto piano e in parte dal tetto a falde con finitura in tegole, del sesto piano.

Struttura

La struttura portante è in pilastri e travi di c.a. fondazioni continue a travi rovesce.

I solai sono in travetti in latero-cemento pignatte e laterizi e caldana in calcestruzzo. Le murature di tamponamento sono in doppia fila di mattoni forati da 12 cm all'esterno e 8 cm all'interno, con interposta camera d'aria riempita con pannelli in polistirolo espanso.

Divisioni interne

I tramezzi interni sono in mattoni forati da 8 cm.

Serramenti

Gli infissi esterni sono in alluminio color legno, così come le persiane mentre le porte interne sono in legno. Sono in ottime condizioni.

Pavimenti

Sono in piastrelle di gres porcellanato e rivestimenti dei bagni in ceramica.

Allaccio idrico e fognario

Nella pratica edilizia è presente la dichiarazione di conformità dell'intervento rispetto alle modalità di allaccio alla rete.

Stato di conservazione

L'immobile risulta in buone condizioni, sia nel mantenimento delle strutture che degli impianti. Sono presenti delle tracce di muffa in una delle camere, ma sono probabilmente date dalla mancanza di areazione dell'immobile.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, si è proceduto alla stesura della classificazione energetica con il metodo semplificato. Presumendo la tipologia muraria coerentemente con l'epoca di costruzione, le superfici esposte e la tipologia di infissi, gli impianti, gli immobili sono classificati in **classe C**.

POSTO AUTO

Il posto auto si trova nei pressi della scala di accesso condominiale. Ha forma regolare e dimensioni regolamentari. Non vi sono nel mezzo impedimenti e non richiede accortezze nella manovra dei mezzi.

QUESITO TRE | "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"

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

Confrontando la situazione dell'immobile al momento del sopralluogo con quella contenuta negli atti di pignoramento e in quelli catastali, non sono state riscontrate difformità

QUESITO QUATTRO | "ACCATASTAMENTO"

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanze 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

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Olbia così come segue:

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	30	10279	7	A/3	4 VANI	70 mq escluse aree scoperte 64 mq	330,53	1
2	30	10279	15	C/6		18 mq	85,11	TERRA

A seguito dell'analisi della documentazione catastale, del progetto presentato e delle sue varianti all'ufficio tecnico comunale e delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si ritengono gli immobili:

correttamente accatastati.

Tuttavia si precisa che lo stato di fatto non è coincidente con il progetto presentato e con la planimetria catastale depositata.

La modifica, riconducibile alla stessa epoca della costruzione dell'immobile ma è priva di autorizzazione e consiste nell'inglobamento di parte della veranda alla zona giorno (sarebbe stata riconducibile ad una difformità costruttiva, ma supera la tolleranza del 2%). Per rendere conforme l'immobile è necessario lo

spostamento indietro del muro del soggiorno di 50 cm. Proponendo quindi, in sede di perizia, il ripristino delle condizioni concessionate, si reputa l'immobile già correttamente accatastato.

QUESITO CINQUE | "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile è classificato nel Programma di Fabbricazione vigente con annesso Regolamento Edilizio adottato in via definitiva con delibera del C.C. N. 46 del 03/07/1975, verifica di coerenza approvata con Decreto Ass. Reg. N. 96/U del 02/04/1976 pubblicata sul BURAS N. 14 del 22/04/1976.

Si da evidenza che con delibera del C.C. 134 del 29/07/2020 sia stato adottato il Piano Urbanistico Comunale IN ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 45 DEL 1989

L'immobile risulta inserito in zona:

PdF VIGENTE	PUC ADOTTATO
B-2 / Zona residenziale - completamento denso	B-2 / Zone residenziali esistenti e di completamento denso
a) indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 1,00$ mq/mq b) indice di Fabbricabilità fondiaria $I_f = 3$ mc/mq. c) altezza massima $H = 20,00$ ml d) parcheggi e autorimesse: - per la residenza 1 mq / 10 mc - per attività commerciali e direzionali 40% della superficie lorda di pavimento oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2.	Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense 1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia a densità elevata, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica. 2. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri: • Parametri urbanistici di base • Indici di edificabilità fondiaria (mq/mq): 1,00 • Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 3,00 • Parametri edilizi di base • altezza dell'edificio: 24,00 ml 3. E' ammessa la nuova costruzione in ampliamento in applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione IArticolo 15 punto a.

B-2 / Zona residenziale - completamento denso

QUESITO SEI | "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA_SANABILITÀ"

Indichi la conformità o meno 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

La documentazione agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Olbia è la seguente:

tipo	anno	data	numero proattica	protocollo	oggetto document o	descrizione	titolare della pratica
DUAAP	2009	06/04/2009	24255 del 24/03/2009		Verifica di conformità urbanistica DUAAP	I documenti relativi alla pratica per La costruzione dell'edificio residenziale da ubicarsi in via Ponchielli ad Olbia, sono conformi alla normativa vigente	OMISSIS
AGIBILITA'	2010	2/07/2010		67439	DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'		OMISSIS
OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	2014			OMISSIS			

SANABILITÀ

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto si può affermare che fra i due ci sia piena conformità dell'immobile per quanto riguarda l'aspetto volumetrico e il numero di ambienti.

Durante il sopralluogo è però emerso che vi siano alcune parziali difformità costruttive:

- La finestra del bagno è apribile, invece da progetto, data anche la distanza con il fabbricato confinante, dovrebbe essere realizzata in matton-vetro per garantire l'illuminazione e avere un sistema di ricambio d'aria forzato;
- Il muro del soggiorno che prospetta sulla veranda è costruito 51 cm più avanti rispetto al progetto, andando ad occupare parte della veranda. La superficie e conseguente cubatura costruita, supera il 2% di tolleranza costruttiva, raggiungendo il 5%.

L'ampliamento in linea teorica potrebbe essere regolarizzato tramite un doppio accertamento di conformità, in quanto la volumetria residua consente di coprire l'irregolarità riscontrata. In particolare, la volumetria edificabile per il lotto è di 996 mc. La concessione prevedeva una volumetria di 180,6 mc per i primi quattro livelli. Sommando gli 8,11 mc di volumetria costruita in eccesso per ciascun livello (calcolata come $2,75 \text{ mq} * 2,95 \text{ m} = 8,11 \text{ mc}$), si ottiene un totale di 996,42 mc. I 0,42 mc in più rappresentano meno del 2% di tolleranza consentita, ma l'immobile è situato in un'area che soggetta a vincolo, in particolare **dentro il perimetro della fascia costiera del piano paesaggistico**. Quindi, l'ampliamento, non essendo urbanisticamente legittimo e ricadendo in un immobile inserito in area che richiede autorizzazione paesaggistica, **non può essere sanato**. Come è stato più volte osservato dal Consiglio di Stato (n. 3925/2019, n. 3289/2015, n. 4079/2013), il vigente art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 **preclude il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, quando siano stati realizzati volumi di qualsiasi natura**.

È quindi necessario riportare le condizioni dell'immobile allo stato originario prima che si incorra nelle dovute sanzioni e decreto ingiuntivo.

QUESITO SETTE | GRAVAMI

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.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere formalmente di proprietà del debitore esecutato essendogli derivati dai titoli precedentemente riportati.

QUESITO OTTO | SPESE CONDOMINIALI

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.

Non è presente una gestione condominiale COSTITUITA.

Sono comunque individuati come beni condominiali indivisibili: i sub. 12, 13 e 17, riferibili alla scala, il vano ascensore e lo spazio di manovra dei posti auto.

QUESITO NOVE | "DIVISIONE IN LOTTI"

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

Vista la loro conformazione, posizione e disposizione, la loro situazione catastale, è consigliabile procedere alla vendita degli immobili in **UN UNICO LOTTO**.

OLBIA VIA PONCHIELLI 20:

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO E INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNICO	30	10279	7	A/3	APPARTAMENTO 100%	55,63
					VERANDA 80%	9,312
					TERRAZZINI 25%	0,954
	30	10279	15	C/6	POSTO AUTO SCOPERTO 25%	4,5
TOTALE						70,396
LOTTO UNICO						70 MQ

QUESITO DIECI | PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO UNDICI | "STATO DEL BENE"

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 o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene dovrà esprimere un parere in ordine di congruità del canone di locazione.

L'immobile risulta libero. Il titolo legittimante il possesso è il seguente atto:

1. TRASCRIZIONE del 24/03/2011 - Registro Particolare 1759 Registro Generale 2870
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 142920/38639 del 03/03/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
(relativa al F. 30 PART. 10279 SUB. 7, 15, (abitazione di tipo economico più posto auto all'interno del fabbricato multipiano in Olbia in via Amilcare Ponchielli).

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Non vi sono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO DODICI | OCCUPAZIONE EX CONIUGE

Dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

I beni oggetto di pignoramento non sono occupati dall'ex coniuge.

QUESITO TREDICI | REGIME VINCOLISTICO

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi resistenza di diritti demaniali (superfici e servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico.

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o indivisibilità; non vi sono vincoli di natura condominiale (ad eccezione di quelli impiantistici derivati dalla vendita frazionata delle unità immobiliari urbane facenti parte del condominio e non rinnovabili), non si rileva esistenza di vincoli demaniali.

Sono invece presenti:

Vincolo idraulico

ricade parzialmente in zona Hi1* Area a pericolosità idraulica da classare. Le aree urbane (Hi*) sono quelle nelle quali Vp assume un valore inferiore o uguale a 0,75. **(Pai Piena adottato Olbia - Variante 2023).**

L'immobile ricade in Zona Hi2 a pericolosità idraulica media nella carta degli "Ambiti interessati da Tutela – Adeguamento PAI" del suddetto Piano Urbanistico Comunale.

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli della Variante al P.A.I. adottata in via preliminare con deliberazione n° 2 del 16/06/2015, pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 34 in data 30/07/2015. E' classificato nella "cartografia delle fasce fluviali - stato attuale" nella fascia B_200 a pericolosità idraulica media (art. 29 delle norme di attuazione del P.A.I., disciplina delle zone Hi2 aree di pericolosità idraulica media.

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte idraulica adottata con deliberazione di C. C. n. 94 del 27/09/2023, con deliberazione di adozione preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 3 del 29/01/2024, classificato in Zona hi* nella carta della pericolosità idraulica.



Vincolo paesaggistico

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

L'immobile ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

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

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



ZONA CLIMATICA

C / Zona Climatica C comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400.

QUESITÒ QUATTORDICI | "DETERMINAZIONE DEL VALORE

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

Il metodo di stima utilizzato per la seguente valutazione è il criterio di stima comparativa dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati nel mercato libero allo stesso momento della stima, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi

Determinati i valori medi unitari relativi agli immobili presi in considerazione (derivante dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche (es. mento agricolo, età del soprassuolo, corretta conduzione del fondo, servitù, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche ecc.);

moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.



COMMENTO SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Negli ultimi dieci anni, Olbia, nel nord-est della Sardegna, ha visto una significativa crescita demografica, con un aumento di circa 1000 abitanti all'anno tra il 2018 e il 2022. Questo trend positivo, in controtendenza con le altre città sarde, è stato favorito da investimenti locali che hanno migliorato la città, aumentando le opportunità per i suoi abitanti. Il rinnovamento urbano, incluso il lungomare, ha reso Olbia una meta turistica sempre più popolare. Con tre ospedali, un porto, un aeroporto e molteplici opportunità lavorative, la città ha



visto crescere la domanda di abitazioni e i prezzi di vendita, passando da 57 mila a oltre 61 mila residenti in cinque anni.

L'immobile in oggetto rientra fra le piccole proprietà, interessanti per diversi motivi:

1. **Domanda turistica:** la città è un importante punto di accesso per i turisti che visitano la Costa Smeralda e altre località turistiche della Sardegna. Gli appartamenti più piccoli, quindi, sono richiesti sia per uso residenziale che per investimento, in particolare per affitti brevi destinati ai turisti.
2. **Zona residenziale in espansione:** La città ha visto un rinnovamento urbanistico e un'espansione delle zone residenziali. Gli appartamenti sotto i 100mq sono molto richiesti sia da giovani coppie che da famiglie in cerca di abitazioni di dimensioni contenute, soprattutto in zone centrali o ben collegate ai principali servizi.
3. **Prezzi immobiliari:** I prezzi per gli appartamenti sotto i 100mq possono variare a seconda della zona. In genere, le aree centrali e quelle più vicine al mare tendono ad avere prezzi più alti rispetto a quelle periferiche. Tuttavia, Olbia, pur essendo una città con un forte mercato turistico, mantiene ancora un buon equilibrio tra prezzo e qualità dell'immobile rispetto ad altre località della Costa Smeralda.
4. **Opportunità per gli investitori:** Gli appartamenti piccoli sono anche una scelta interessante per gli investitori immobiliari, poiché offrono buone opportunità di reddito tramite locazioni brevi, un settore in crescita grazie alla domanda turistica.

Nel quartiere San Nicola ad Olbia a Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti massimo **€ 2.099 al metro quadro**, con un **aumento del 10,30% rispetto a Dicembre 2023** (1.903 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona San Nicola ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2024, con un valore di **€ 2.099 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per gli immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.787 al metro quadro. In linea generale si può affermare che il valore degli immobili all'interno del quartiere sia in costante crescita dal 2018.

Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi/compatibili a quelli oggetto di vendita:

- _ Inserzioni di Agenzie Immobiliari e di Privati sul WEB;
- _ Agenzie Immobiliari attive nella zona di Olbia;
- _ Quotazioni Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio aggiornati al 1° semestre 2024;
- _ Compravendite registrate;
- _ Tecnici, liberi professionisti e imprese.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari al 09 gennaio 2025, per la zona di Periferica/OLBIA OVEST_CENTRO_CIRCONVALLAZIONE (codice D2) per abitazioni civili risulta:

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	2000	L	5,7	8,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2400	L	8,5	11,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1400	L	4,3	6	L

I dati più significativi raccolti rispetto alle compravendite avvenute o in corso nel 2023/24 per immobili simili possono essere così sintetizzati:

N°	Publicato	Indirizzo	GLA	Stato di manutenzione	Prezzo	Prezzo unitario	Descrizione
----	-----------	-----------	-----	-----------------------	--------	-----------------	-------------

1	Agenzia Tecnocasa	via Porpora, San Nicola	57	Buono	95.000€	1666,67 €	Un disimpegno centrale conduce alla zona giorno con angolo cottura alla sinistra, mentre alla destra si trovano la camera e un bagno. Sulle due facciate due strette verande.
2	Agenzia IDEE RESIDENZIALI	Via cesti	100	Buono	167.000 €	1670 €	Ampio appartamento al secondo ed ultimo piano, situato in una zona centrale e comoda a tutti i servizi. L'immobile è libero su tre lati ed è composto da un luminoso soggiorno con camino, cucina abitabile, tre spaziose camere da letto e un bagno. Completa la proprietà un posto auto
3	Agenzia immobiliare Toscana	via D. Scarlatti	100	Buono	175.000 €	1750 €	trilocale con posto auto privato. L'immobile si trova al primo piano di un condominio dalle dimensioni medie, accessibile tramite ascensore. Il soggiorno luminoso si unisce alla cucina a vista, la quale consente di accedere a una terrazza di circa 100 mq
4	Agenzia Tecnocasa	via Eleonora d'Arborea 30	119	Buono	198.000 €	1663,87 €	Quadrilocale situato al secondo piano di una palazzina con ascensore. Cucina abitabile finestrata soggiorno con balcone. Un disimpegno ci conduce alla zona notte composta da tre camere e due bagni. Completa l'appartamento un ripostiglio. Inclusi nella proprietà troviamo una cantina di 15 mq e un posto auto privato, accessibile tramite cancello condominiale.

Invece le transazioni riguardanti immobili comparabili a quello oggetto di causa da gennaio 2024 ad agosto 2024 nel quartiere san Nicola sono state:

Periodo transizione	di	GLA	Prezzo euro	Prezzo unitario €/mq
Gen-24		114	160.000	1.403
Mar-24		103	180.000	1.747
Mar-24		170	190.000	1.117
Mar-24		72	157.000	2.180
Mag-24		64	109.000	1.703
Mag-24		91	150.000	1.648
Giu-24		62	115.000	1.854
Giu-24		65	110.000	1.692
Lug-24		79	165.000	2.088
Lug-24		90	135.000	1.500
Lug-24		83	140.000	1.686
Ago-24		50	95.000	1.900

I dati raccolti sono stati inseriti in una serie, il cui prezzo rappresenta il più probabile valore di mercato calcolato con metodo sintetico, attraverso l'eliminazione degli estremi e una distribuzione di frequenza dei prezzi. Da tali ricerche è emerso che attualmente sono in corso diverse compravendite di immobili che eguagliano l'oggetto della valutazione in forma, dimensioni, e posizione all'interno del comune di Olbia e in particolare nel quartiere di San Nicola. Questo porta ad avere un mercato molto strutturato e chiaro in cui non ci sono particolari anomalie.

Fatte le debite osservazioni i prezzi attualmente correnti per immobili con caratteristiche analoghe, per tipologia edilizia, superficie commerciale e posizione e stato di conservazione si possono sinteticamente stimare tra i 1.500 € e i 2.000 €. Per tanto si è giunti a stabilire come prezzo medio di mercato di 1.700 € in linea con i valori OMI.

Coefficienti di merito attribuiti all'unità oggetto di causa:

Caratteristica	Modalità	Coefficiente	Punto attribuito
Tipologia	Plurifamiliare	1.00	1
	Casa a schiera	1.02	
	Casa Singola	1.04	
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10	1
	Da 5 a 10 anni	1.05	
	Da 10 a 20 anni	1.00	
	Oltre 30 anni	0.90	
Finiture	Storiche	1.10	1
	Signorili	1.05	
	Civili	1.00	
	Economiche	0.90	
	Non terminato	0.80	
Manutenzione	Ottima	1.05	1
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Scadente	0.95	
Ascensore	Presente o inutile	1.00	1
	Non presente	0.98	
Servizi igienici	Doppio	1.00	0,95
	Singolo	0.95	
Riscaldamento	Autonomo	1.05	0,90
	Centrale	1.00	
	Non ancora Installato	0.90	
Condizionatore	Centrale	1.04	1,00
	Autonomo totale	1.02	
	Autonomo parziale	1.01	
	Assente	1.00	
Infissi Esterni	Balconi o scuri	1.03	1,03
	Tapparelle	1.00	
	Assenti	0.96	
Finestrature	Termoacustiche	1.03	1,03
	Doppi vetri	1.00	
	Vetro singolo	0.90	
Spazi propri di pertinenza	giardino più veranda	1.07	1,02
	giardino	1.05	
	veranda abitabile	1.02	
	terrazze e balconi	1.00	

Spazi comuni	Assenti	1.00	1
	Cortile	1.02	
	Giardino	1.04	
	Giardino con Piscina	1.06	
Parcheggio comune	Assente	0.9	1
	Posto auto per UI	1	
Esposizione	Panoramica/attico	1.05	1
	Doppia/Ordinaria	1.00	
	Strada Pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.90	
Coefficiente di manutenzione e optional	Manutenuto e completamente arredato	1.06	1
	Manutenuto e parzialmente arredato	1.04	
	Manutenuto e pronto da arredare	1.00	
	Libero, con manutenzioni da fare	0.95	
COEFFICIENTE GLOBALE			0,92

Per il calcolo dell'attuale superficie commerciale si procede sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO E INCIDENZA	SUERFICIE COMMERCIALE
UNICO	30	10279	7	A/3	APPARTAMENTO 100%	55,63
					VERANDA 80%	9,312
					TERRAZZINI 25%	0,954
	30	10279	15	C/6	POSTO AUTO SCOPERTO 25%	4,5
TOTALE						70,396
LOTTO UNICO						70 MQ

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, dei coefficienti correttivi sopra elencati, della collocazione dell'immobile all'interno del contesto urbano e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, la scrivente CTU attribuisce il seguente valore:

$0,92 * 1.700 \text{ €/mq} * 70 \text{ mq} = 109.480 \text{ €}$

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ_RIPRISTINO CONDIZIONI CONCESSIONATE

Come detto precedentemente, si valuta la necessità di riportare lo stato dei luoghi alle condizioni come concessione per l'impossibilità di sanatoria. Per la determinazione dei costi di ripristino ci si è riferiti al prezziario RAS 2024.

Si allega il computo metrico estimativo (Allegato

Si considerano un totale di 11.000 € di lavorazioni necessarie al ripristino dello stato dei luoghi.

Sottraendo le lavorazioni necessarie al ripristino al valore determinato, si ottiene un valore di **98.480 €**.

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 112.000,00 €.

Si può perciò arrotondare al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento a **112.000,00 €**. (CENTODODICIMILA/00)

5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Il reperto fotografico si compone di n° 21 foto allegate alla presente relazione.

6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

Una copia della relazione e degli allegati è stata trasmessa alle parti ed al debitore, invitando, nel contempo, il creditore a presentare proprie osservazioni all'esperto, da depositare in cancelleria ed inviare in copia allo scrivente, entro il decimo giorno antecedente la data dell'udienza di rinvio

7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita dai seguenti allegati;

ALLEGATI

- Allegato 01 - Inquadramento urbano territoriale CTR
- Allegato 02 - Ortofoto inquadramento RAS, Sardegna Territorio
- Allegato 03 - Inquadramento Google Earth
- Allegato 04 - Stralcio della cartografia del PdF vigente
- Allegato 05 - Rilievo planimetrico del bene oggetto di causa
- Allegato 06 - Mappa catastale
- Allegato 07 - Planimetria Catastale dell'edificio complessivo
- Allegato 08 - Planimetria Catastale immobile oggetto di causa
- Allegato 09 - Visura storica per immobile
- Allegato 10 - Calcolo spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi
- Allegato 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 12 - Rilievo fotografico: n° 30 fotogrammi a colori
- Allegato 13 - APE
- Allegato 14 - Agibilità
- Allegato 15 - Ispezioni ipotecarie e formalità
- Allegato 16 - Verbali di sopralluogo
- Allegato 17 - Distinta delle raccomandate postali e telematiche attestante l'invio degli avvisi nel corso della procedura alle parti
- Allegato 18 - Copia delle comunicazioni ricevute ed inviate alle parti
- Allegato 19 - Giustificativi delle spese sostenute
- Allegato 20 - Nota spese e proposta di onorario

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Tempio Pausania, 12 gennaio 2025

L'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Delia Pasella