

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 29/2024 R.G.E.

Promossa da: "

rappresentata da:

contro:

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

ASTE
GIUDIZIARIE®
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

In data 27/01/2025, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 29/2024 R.G.E., promossa da " [REDACTED] "

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Provenienza:

[REDACTED], divenne proprietaria per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Comune di Olbia, Via Fratelli Bandiera 20/22/24 e distinta al catasto fabbricati al foglio 31/ mappale 969, sub 4, in forza di atto di trasformazione di società del notaio Gianfranco Giuliani in Olbia con data 11/07/2011, rep. 215370/46095, trascritto al servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania il 22/07/2011 al n. 7714 RG/4906RP a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

N.B. della trasformazione di società non è stata eseguito dal notaio rogante la voltura catastale.

[REDACTED] divenne proprietaria per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Comune di Olbia, Via Fratelli Bandiera 20/22/24 e distinta al catasto fabbricati al foglio 31/ mappale 969, sub 4, in forza di atto di compravendita del notaio Gianfranco Giuliani in Olbia con data 07/11/2007, rep. 208266/40872, trascritto al servizio di pubblicità

ASTE GIUDIZIARIE   AS
GIUD

, per atto di compravendita del Notaio Mario Francesco Campus del 23/06/1978, rep. 18/580, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania il 18/07/1978 al n.2316RG/2000RP,

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- per la il diritto di intera quota di proprietà in forza di atto del notaio Gianfranco Giuliani di Olbia in data 07/11/2007, rep. 208267/40873 per mutuo condizionato di € 110'000,00. Ipoteca gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Olbia, Via Fratelli Bandiera 20/22/24, distinta al catasto fabbricati al foglio 31, mappale 969, sub 4.

Il mutuo è concesso ai sensi degli artt. 38 e seg. del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 del t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia. La parte mutuataria, nel ricevere l'importo del mutuo, ha rilasciato alla banca ampia e definitiva quietanza dell'intera somma mutuata. La parte mutuataria si obbliga, per sé e successori e per gli aventi causa, in via solidale ed indivisibile, a restituire alla banca la somma come sopra mutuata mediante pagamento di n. 40 (quaranta) rate semestrali scadenti il 31/12 ed il 30/06 di ogni anno, da corrispondersi in quote mensili non scontate pari ciascuna ad 1/6 (un sesto) di dette rate semestrali e scadenti l'ultimo giorno di ogni mese. L'ammortamento del mutuo avrà inizio dal 1.1.2008 per cui la prima semestralità scadrà il 30.6.2008 (ed in caso di rata semestrale in quote mensili la prima quota mensile il 31.1.2008) per il periodo intercorrente dalla data odierna al 31.12.2007 la parte mutuataria si obbliga a corrispondere gli interessi sulla somma come sopra mutuata al tasso iniziale del 6,80 % annuale. per ogni successivo mese, ogni rata sarà comprensiva di una quota di ammortamento del capitale e di una quota interessi: la quota capitale viene determinata secondo il piano di rientro che, omissane la lettura e previa vidimazione delle parti contraenti e di me notaio si allega al presente

atto sotto la lettera "b", mentre la quota interessi sarà suscettibile di variazioni in dipendenza del variare della misura del tasso di interesse nominale annuo calcolato: - sul numero di giorni di calendario effettivamente trascorsi con divisore 360 corrispondente al tasso semestrale costituito da: a) una componente fissa pari allo 1,250% semestrale; b) una componente variabile corrispondente al tasso di interesse semestrale pari alla metà del tasso medio del mese dell'Euribor (eurointerbank offered rate) 6 mesi rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa centrale) del comitato di gestione dell'Euribor e risultante dalla pagina aticforex06 del circuito Reuters (o alla pagina o sistema che eventualmente potrà sostituire tale metodo di diffusione telematica) e di norma pubblicato su "il sole 24 ore" arrotondato allo 0,05% più vicino. Per il primo semestre solare verrà presa a base la media del tasso Euribor a sei mesi come sopra determinata, del mese di dicembre dell'anno precedente, per il secondo semestre solare verrà preso a base la media del tasso euribor a sei mesi del mese di giugno dello stesso anno. Per il semestre in corso il valore del suddetto parametro di indicizzazione (ossia euribor 6 mesi) è pari al 4,30 %. Qualora per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà delle parti contraenti il presente atto, venisse a mancare, in via temporanea o in via definitiva, la disponibilità del parametro di riferimento sopra indicato, la banca mutuante concorderà con la parte mutuataria la prosecuzione dell'ammortamento del debito residuo alle condizioni che all'epoca dell'evento la banca stessa applicherà ad operazioni analoghe, ferma restando la facoltà della parte mutuataria di non accettarle e, in tal caso, il suo diritto a recedere dal presente contratto, rimborsando anticipatamente l'allora debito residuo al tasso e alle condizioni tutte prima vigenti. con anticipo di almeno 30 giorni rispetto alla scadenza della prima rata da calcolarsi con l'applicazione del nuovo parametro di riferimento, la banca mutuante comunicherà per iscritto le nuove condizioni alla parte mutuataria che potrà esercitare il diritto di recesso entro 60 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione. In caso di ritardato pagamento alle rispettive scadenze di quanto dovuto alla banca mutuante in dipendenza del presente contratto dovranno essere corrisposti con decorrenza dalle scadenze stesse sui relativi importi gli interessi moratori nella misura di cui all'art.6 del capitolato come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "a". su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. Per l'esecuzione del presente contratto, per qualsiasi giudizio, anche di risoluzione ed a tutti gli effetti di legge, ivi comprese le notifiche di ogni atto, le parti eleggono il seguente domicilio: - quanto alla banca presso la sua sede in via cassa di risparmio n.15, in Genova; - quanto alla parte mutuataria presso il domicilio dichiarato nel presente atto od in difetto presso la casa comunale di Olbia. Agli effetti dell'iscrizione ipotecaria la banca elegge domicilio in Genova presso la propria sede via Cassa di risparmio n.15.

• **trascrizione del 22/07/2011 r.g. 7714/r.p. 4960**

Atto di trasformazione di società trascritto il 22/07/2011 presso la conservatoria di registri immobiliari di tempio Pausania ai nn. 7714 RP/4960 RG **a favore** [REDACTED]

[REDACTED], **contro** [REDACTED]

[REDACTED], CF e Partita IVA 01857460909.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia in data 11/07/2011, rep. 215370/46095, sull'intera quota di proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Olbia al foglio 31, mappale 969, subalterno 4.

• **trascrizione del 04/04/2024 r.g. 3815/r.p. 2867**

verbale di pignoramento immobili trascritto il 04/04/2024 presso la conservatoria di registri immobiliari di tempio Pausania ai nn. 3815 RP/2867 RG **a favore** A [REDACTED]

[REDACTED], **contro** [REDACTED]

[REDACTED], sull'intera quota di proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Olbia al foglio 31, mappale 969, subalterno 4.

Si riporta al quadro D

Si precisa quanto segue: - [REDACTED]

[REDACTED] - L'immobile, meglio descritto nella sezione b - immobili, della presente nota, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. - il



pignoramento viene trascritto per euro 102.329,95 oltre interessi e spese fino al soddisfo.- Amco - Asset Management Company S.P.A., con sede in Napoli, alla via santa Brigida n. 39, e per essa nella sua qualità di mandataria Special Gardant S.P.A. con sede in Roma alla via Curtatone n. 3, rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente dagli avv.ti Rossana Buda (c.f. bdursn69a61h22l) e Giovanni Caprara (c.f. cprgnn71h23c619u), ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma al viale Giulio Cesare n. 2.



Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento notificato in data 29/02/2024
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 04/04/2024

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Olbia al foglio 31, mappale 969, sub 4, dove la società [REDACTED]

acquista

[REDACTED] (ALLEGATO A)

- Copia dell'atto di trasformazione di società del notaio Gianfranco Giuliani in Olbia con data 11/07/2011, rep. 215370/46095, trascritto al servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania il 22/07/2011 al n. 7714 RG/4906RP a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] (ALLEGATO A)

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 31, mappale 969, sub 4 (ALLEGATO B)
- Visure storiche catastali (ALLEGATO C)
- Elaborato planimetrico (ALLEGATO D)
- Estratto di mappa (ALLEGATO E)
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 29/08/2025 (ALLEGATO F)
- Copia titoli edilizi e grafici concessione edilizia n. 24/81 del 26/03/1982, Concessione in variante 432/87 del 25/05/1988 (ALLEGATO G)
- Copia abitabilità n.6254 del 20/12/1988 (ALLEGATO H)

QUESITO DUE

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

In data 03/06/2025 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e

per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 23/06/2025, alle ore 10.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Giuseppe Saba e del s [REDACTED] legale rappresentante della società esecutata che concede l'accesso allo stesso.

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia **(ALLEGATO I)**

Descrizione dettagliata del bene:

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata in Comune di Olbia, in Via Fratelli Bandiera contrassegnato dai civici n.20/22/24. L'immobile di appartenenza è composto da diverse unità immobiliari con differenti destinazioni ed è distribuito su due piani.

L'oggetto della perizia è un locale commerciale al piano terra con tre ingressi direttamente dal marciapiede fronte strada, il quale si trova su area pertinenziale dell'immobile stesso. Dei tre ingressi, hanno il civico solo il 22 ed il 24, manca il numero 20.

L'immobile esternamente appare bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria, sono visibili estesi distacchi di tinteggiatura ed alcune fessurazioni sugli intonaci dovute ad assestamenti e ritiri.

Sulla vetrina corrispondente al numero 22 è esposta una insegna, ma all'interno attualmente non è esercitata alcuna attività, così come dichiarato dal signor [REDACTED]

Durante il sopralluogo è stato rilevato che in realtà l'unità immobiliare è stata frazionata senza titolo edilizio in due unità distinte.

Si è provveduto quindi ad eseguire presso il catasto la pratica di divisione che ha dato luogo alla soppressione del subalterno 4 ed alla costituzione dei subalterni 5 e 6.

LOTTO 1 (SUB 5, ex sub 4 parte)

Unità immobiliare con due ingressi, uno dal civico 24 ed il secondo dalla vetrina priva di numerazione.

L'unità immobiliare è libera ed è attualmente utilizzata saltuariamente dalla società esecutata.

Accedendo dalla vetrina priva di civico, si entra all'interno di un locale in cui si trova un ambiente arredato come ufficio.

L'ambiente è collegato attraverso una porta posta sulla parete di destra, ad un secondo ambiente all'interno del quale al momento del sopralluogo si trovava un letto. L'ambiente è privo di finestre e di aperture verso l'esterno. Attraverso questo si raggiunge il terzo locale che

compone l'unità, il quale è accessibile anche dall'esterno dal civico 24.

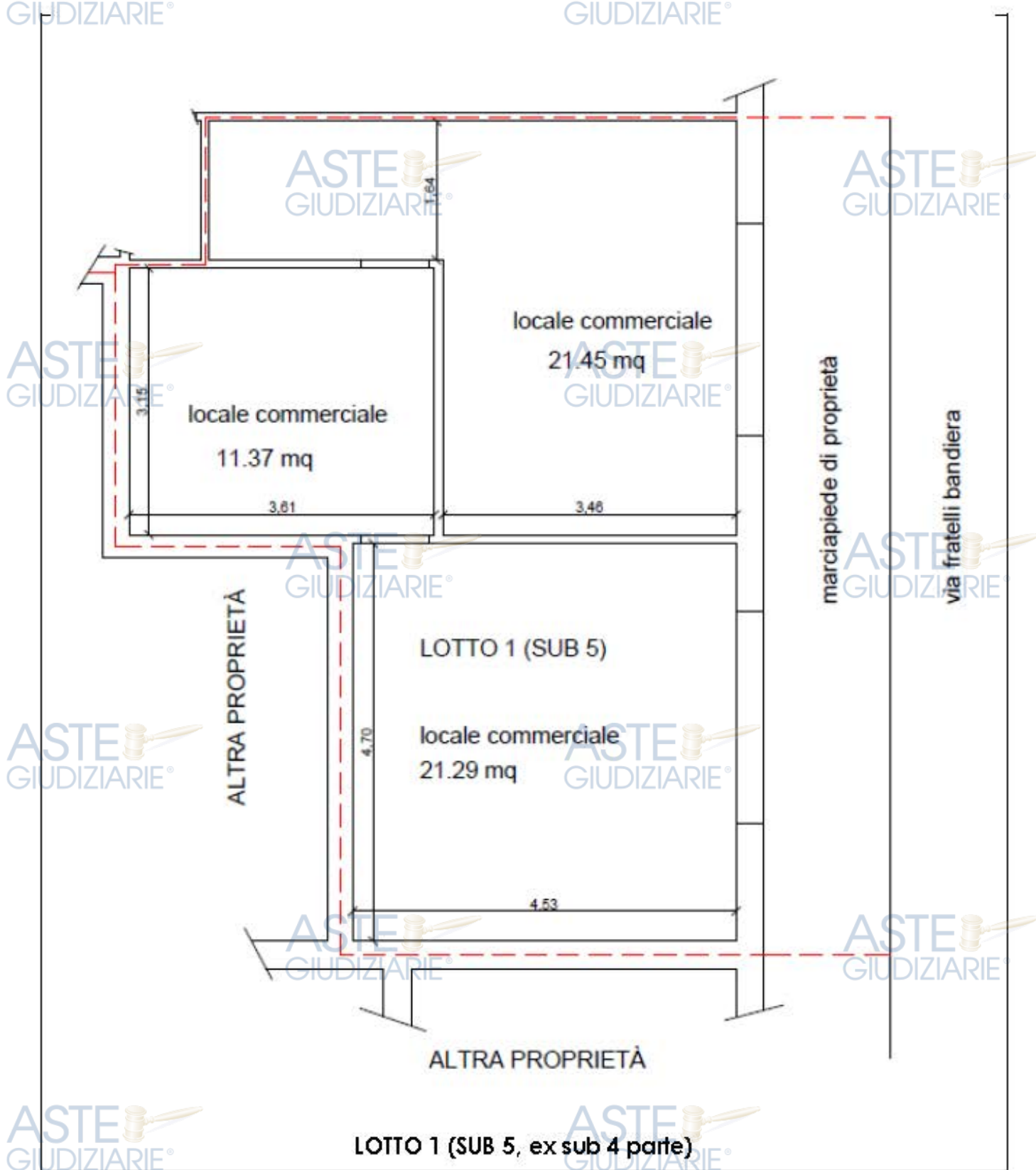
I primi due ambienti sono in condizioni di conservazione discrete in quanto sembrano aver avuto di recente alcuni interventi di manutenzione ordinaria consistenti nella sostituzione dei pavimenti e nelle tinteggiature delle pareti. Il terzo ambiente al contrario appare in condizioni mediocri di conservazione, con il pavimento che mostra segni di macchie dovuti con probabilità all'attività che vi si esercitava in precedenza.

L'unità è priva di servizi igienici e di fonti di riscaldamento.

All'esterno dell'unità fronte strada, si trova il marciapiede che è pertinenziale all'unità stessa.

Sopra l'unità si trova un ulteriore piano appartenente ad altra proprietà.

I materiali e le finiture con cui è realizzata l'unità, desunti attraverso il sopralluogo, non sono di particolare pregio. La struttura portante con tutta probabilità è realizzata in blocchi semipieni di cls, intonacati e tinteggiati, il solaio di interpiano è di travetti e pignatte laterizie con caldana di completamento. Internamente le partizioni sono state realizzate con pareti di cartongesso, i pavimenti che sono stati recentemente sostituiti sono di laminato con finitura legno. Le vetrine esterne sono di alluminio anodizzato non di recente realizzazione. L'impianto elettrico è di tipo standard.



Calcolo della consistenza immobiliare lotto 1

(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI.
Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie ragguagliata
negozio	mq 61.24	1/1	mq 61.24
Area scoperta	mq 14.85	0.1	mq 1.49
TOTALE			mq 62.73

LOTTO 2 (SUB 6 ex sub 4 parte)

Unità immobiliare con ingresso unico dal civico 22.

L'unità immobiliare è occupata con solo accordo verbale dal signor [REDACTED] ed è composta da un ambiente ufficio/vendita, da un antibagno e da un servizio igienico.

Anche l'unità al sub 6 ha subito di recente interventi di manutenzione ordinaria consistenti nella sostituzione del pavimento e nella tinteggiatura delle pareti. Il servizio igienico, composto da solo lavabo e wc, appare al contrario abbastanza datato.

Sull'intradosso del solaio di copertura verso la parete a confine con il bagno sono visibili alcuni segni di infiltrazione.

Sopra l'unità si trova una terrazza.

Tra il cordolo perimetrale di appoggio del solaio ed il parapetto della terrazza sono visibili distacchi e lesioni dovuti in tutta probabilità ad infiltrazioni causate dalla mancanza di bardella di impermeabilizzazione sul solaio della terrazza.

All'esterno dell'unità fronte strada, si trova il marciapiede che è pertinenziale all'unità stessa.

I materiali e le finiture con cui è realizzata l'unità, desunti attraverso il sopralluogo, non sono di particolare pregio. La struttura portante con tutta probabilità è realizzata in blocchi semipieni di cls, intonacati e tinteggiati, il solaio di copertura è di travetti e pignatte laterizie con caldana di completamento, probabilmente impermeabilizzato, ma non coibentato. Internamente le partizioni sono state realizzate con pareti di cartongesso, i pavimenti che sono stati recentemente sostituiti sono di laminato con finitura legno. Le vetrine esterne sono di alluminio anodizzato non di recente realizzazione. L'impianto elettrico è di tipo standard. L'unità è priva di riscaldamento.

Calcolo della consistenza immobiliare lotto 2

(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie ragguagliata
negozio	mq 52.21	1/1	mq 52.21
Aree scoperte	mq 8.10	0.1	mq 0.81
TOTALE			mq 53.02

Descrizione delle caratteristiche della zona:

L'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente stima è situato nel comune di Olbia, in via Fratelli Bandiera, in vicinanza di Viale Aldo Moro, una delle principali arterie di comunicazione e commerciali della città.

Percorrendo Via Fratelli Bandiera per poche centinaia di metri è possibile, infatti, raggiungere la parte centrale del viale, dove si trovano banche, e diverse attività commerciali ed uffici. Il centro della città si trova abbastanza vicino, è possibile infatti, percorrendo a piedi circa 1300 metri lungo viale Aldo Moro, raggiungere via D'Annunzio, dove si trovano il Parco Fausto Noce ed il passaggio a livello attraverso cui si raggiunge la stazione ferroviaria, Via Porto Romano e Piazza regina Margherita.

QUESITO TRE

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

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

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione, ma non corrispondono allo stato attuale dei luoghi in quanto al momento dell'accesso l'unità immobiliare risultava frazionata; tali opere sono state eseguite in assenza di regolare titolo edilizio.

I dati catastali indicati sono corretti per quanto riguarda il foglio e mappale, e unitamente alle planimetrie e alle mappe permettono l'univoca individuazione del bene.

La consistenza ed il numero di subalterni invece non corrispondono alla situazione attuale; pertanto, si è provveduto ad eseguire variazione catastale per riallineare i dati catastali a quanto rilevato durante il sopralluogo.

Si evidenzia che il notaio che autenticò la scrittura privata di trasformazione di società non è stata eseguita dal notaio rogante la voltura catastale. La proprietà dell'immobile da parte della società [REDACTED]

[REDACTED] è comunque dichiarata all'interno dell'atto di trasformazione e regolarmente trascritta al servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 22/07/2011 al 7714RG/4906RP.

QUESITO QUATTRO

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

L'unità immobiliare è così censita al catasto Fabbricati del Comune di Olbia:

Foglio 31, mappale 969, sub 4, categoria C/1, classe 1, consistenza 101 m², rendita € 2936,73.

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa

I dati catastali risultano corretti per quanto riguarda il foglio e mappale, mentre per quanto riguarda subalterni e rendita, al momento del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è stato frazionato in due unità immobiliari e sono state eseguite alcune modifiche interne consistenti nella realizzazione di tramezzi. Il tutto in assenza di titolo edilizio.

La sottoscritta CTU provvede, come dal quesito, a disporre la regolarizzazione presso il catasto, eseguendo il frazionamento dell'unità immobiliare e le variazioni interne come rilevato in sede di accesso.

A seguito di variazione catastale effettuata in data 03/09/2025, i nuovi dati relativi alle unità sono i seguenti:

- Foglio 31, mappale 969, subalterno 5, categoria C/1, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 1570,13 €
- Foglio 31, mappale 969, subalterno 6, categoria C/1, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 1366,60 €

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0138826 del 02/09/2025	
	Comune di Olbia Via Fratelli Bandiera civ. 24	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 31 Particella: 969 Subalterno: 5	Compilata da: Ferrilli Caterina Iscritto all'albo: Architetti Prov. Sassari N. 272
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		



piano terra
h 3.05 m

Ultima planimetria in atti

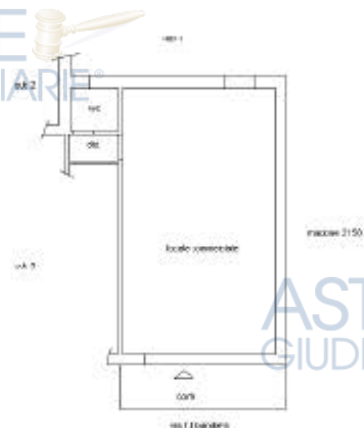
Data: 02/09/2025 - n. T124095 - Richiedente: FRRCRN69B56H501V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2025 - Comune di OLBIA (G015) - < Foglio 31 - Particella 969 - Subalterno 5 - VIA FRATELLI BANDIERA n. 24 Piano T

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione prototipo n. 590138826 del 02/09/2025	
		Comune di Olbia	
		Via Fratelli Bandiera	
		civ. 22	
Identificativi Catastali:		Compilata da:	
Serzione:		Ferrilli Caterina	
Foglio: 31		Iscritto all'albo:	
Particella: 969		Architetti	
Subalterno: 6		Prov. Sassari	
N. 272			

Planimetria	
Scheda L. 1	Scala 1:200



piano terra
h 3.05 m



Ultima planimetria in atti

Data: 02/09/2025 - n. T124094 - Richiedente: FRRCRN69D5GH5K1V

Totale schede: 1. Formato di acquisizione: A4(310x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2025 - Comune di OLIA - Foglio 31 - Particella 969 - Subalterno 6 - VIA FRATELLI BANDIERA n. 22 Piano 1

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia individuano l'immobile in zona B2 dello strumento urbanistico vigente.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

La costruzione è stata realizzata in base a: (**ALLEGATO G**)

- concessione edilizia n. 24/81 del 26/03/1982,
- Concessione in variante 432/87 del 25/05/1988

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Olbia, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'immobile in oggetto presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio emesso, come di seguito meglio descritto.

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Olbia, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme all'ultima Concessione Edilizia emessa in quanto il progetto regolarmente autorizzato prevedeva la realizzazione di una unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito, mentre al momento dell'accesso sono state rilevate due unità immobiliari con destinazione locale commerciale. Pertanto, rispetto a quanto regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia, abbiamo un frazionamento ed un mutamento di destinazione d'uso che devono essere regolarizzati urbanisticamente.

Ordinariamente l'intervento di frazionamento è eseguibile previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera b della Legge Regionale 23/1985, allo stesso modo l'intervento di mutazione di destinazione d'uso da commerciale a residenziale (stessa categoria funzionale art. 11, comma 1 e 2 L.R. 23/85, cambio di destinazione non rilevante ai fini urbanistici, art. 11, comma 3 L.R. 23/85, art. 11, comma 5 L.R. 23/85) è altrettanto eseguibile mediante una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15,

comma 2, lettera a L.R. 23/85.

La comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

In riferimento al frazionamento dell'unità immobiliare, poiché le opere in narrativa sono state eseguite in assenza di tale comunicazione, possono essere regolarizzate mediante comunicazione tardiva della CILA con il pagamento di una sanzione amministrativa di 500 euro (art. 15, comma 7, L.R. 23/85).

Per il mutamento della destinazione d'uso in assenza di comunicazione, può essere presentata richiesta di accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 16, comma 1 della L.R. 23/85. La sanatoria è subordinata alla presentazione della documentazione progettuale prevista e al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e, comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso originaria, è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Olbia una pratica di CILA tardiva e una pratica di accertamento di conformità (art. 16, comma 1 L.R. 23/85), corredata da elaborati grafici, relazioni e documentazione fotografica. Poiché l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, ma le opere, unicamente interne, non richiedono il Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (DPR 31/2017, allegato A punto A.1), oltre alla parcella del tecnico che si occuperà di redigere la pratica edilizia, sarà necessario corrispondere unicamente la sanzione amministrativa relativa alla comunicazione tardiva di CILA, che corrisponde a 500,00 € (art. 16, comma 4, L.R. 23/85), e la sanzione relativa all'accertamento di conformità della variazione di destinazione d'uso, sempre in misura di 500,00 € (art. 11, comma 13 L.R. 23/85).

Per la presentazione della comunicazione di CILA tardiva e della pratica in accertamento di conformità per frazionamento e mutamento di destinazione d'uso, le spese di spettanza del tecnico incaricato saranno di € 2.500,00 + oneri di legge (IVA 22% e contributo cassa professionale 4%)

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare saranno pari a:

Oblazione € 500,00 +500,00

Marche da bollo per istanza € 16,00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 150,00

Spese tecniche € 2'500,00 + Cassa professionale 4% + IVA 22%=€ 3'172,00

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE € 4'338,00

Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08

L'unità è provvista di abitabilità n.6254 del 20/12/1988, che dovrà comunque essere aggiornata a seguito della regolarizzazione urbanistica delle unità. Non sono state rinvenute le certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e la documentazione di cui al D.M. 37/08

QUESITO SETTE

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

Il bene pignorato non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli.

QUESITO OTTO

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;

L'unità immobiliare non è soggetta a condominio

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 ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

È possibile procedere alla vendita in due lotti separati avendo provveduto ad effettuare il frazionamento.

I lotti sono i seguenti:

- **Lotto 1:** immobile al foglio 31, mappale 969, subalterno 5, categoria C/1, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 1570,13 €
- **Lotto 2:** immobile al foglio 31, mappale 969, subalterno 6, categoria C/1, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 1366,60 €

QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Immobile 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 e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

• **Lotto 1 - sub 5**

Libero

• **Lotto 2 - Sub 6**

Utilizzato senza titolo dal signor [REDACTED], in forza di accordo verbale con la proprietà come dichiarato in sede di accesso.

QUESITO DODICI

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

L'immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione

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

Nessun vincolo

QUESITO 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 valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Premessa:

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà, in base al parametro €/mq.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI e le diverse offerte di unità immobiliari in vendita proprio nello stesso complesso residenziale, è stato possibile rilevare che immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 1'000,00 e i 2'000,00 €/mq.

Considerata la condizione attuale delle unità, la posizione, la tipologia ed il taglio, si può prendere come valore di riferimento **1'500.00 €/mq**.

Poiché l'immobile è stato realizzato nel 1987 (data della concessione). Il coefficiente di degrado ai sensi dell'art. 20 della legge 392/78 in questo caso sarà pari a 25.

Lo stato di conservazione dell'unità sub 5 è da considerarsi scadente in quanto priva di servizi igienici (art. 21 legge 392/78) e pertanto il coefficiente sarà pari a 0,8

Lo stato di conservazione dell'unità sub 6 è da considerarsi buono (art. 21 legge 392/78) e pertanto il coefficiente sarà pari a 1

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò:

- $1'500,00 \times 0,75 \times 0,8 = \mathbf{900,00 \text{ €/mq per il sub 5}}$
- $1'500,00 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 1 = \mathbf{1'125.00 \text{ €/mq per il sub 6}}$

VALORE DELL' IMMOBILE

- Immobile censito al foglio 31, mappale 969, sub 5
Valore al metro quadro € 900,00 x 63 mq = 56'700,00 €.

- Immobile censito al foglio 31, mappale 969, sub 6
Valore al metro quadro € 1'125,00 x 53 mq = 59'625,00 €.

Al valore così determinati andranno a sottrarsi i costi per la regolarizzazione urbanistica di € 4'338,00 in misura del 50% per ogni unità immobiliare

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1

Immobile censito al foglio 31, mappale 969, sub 5

PREZZO BASE: € 56'700,00 – 2'169,00 = 54'531,00 €.

LOTTO 2

Immobile censito al foglio 31, mappale 969, sub 6

PREZZO BASE: € 59'625,00 - 2'169,00 = € 57'456,00

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Visure Ipocatastali **(ALLEGATO F)**
- 7) Copia grafici allegati ai titoli edilizi **(ALLEGATO G)**
- 8) Copia agibilità **(ALLEGATO H)**
- 9) Verbale di visita **(ALLEGATO I)**
- 10) Documentazione fotografica **(ALLEGATO L)**
- 11) Elaborati Grafici **(ALLEGATO M)**
- 12) Descrizione diritto di vendita

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°12 pagine inclusa la presente e 12 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 02/09/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli