

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Tempio Pausania Dott.ssa **Costanza TETI**

A. Premessa

Con ordinanza del 12 dicembre 2019, la S.V.I. nominava me sottoscritto geom. CABRAS Giovanni Giuseppe, con studio in Luras (SS) alla via Nazionale N° 33, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al N° 1661, quale C.T.U. nella causa promossa dal ***** (creditore procedente) contro ***** (debitore esecutato). Procedura R.G.E. N° 307/2017, espletato il giuramento di rito conferiva il seguente mandato:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, 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;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento 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;*
- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) *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;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*



- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.*

Il Giudice richiede all'esperto:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;
- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;



- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

B. Risposte ai quesiti

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

Analizzati gli atti di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. sul fascicolo sono presenti:

Nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento, atto di pignoramento immobiliare, istanza di vendita relazione notarile ventennale, visure uffici RR.II. trascrizioni a favore e contro.

a) *nessun estratto del catasto fabbricati, comprendenti, visura storica, visura semplice, schede planimetriche dei fabbricati;*

Per una migliore individuazione della proprietà, si è reso necessario eseguire accertamenti catastali, comprendenti in visure e schede planimetriche, in quanto agli atti non figurano estratti catastali degli immobili oggetto di perizia, per il quale non era possibile individuarne la giusta ubicazione degli stessi, All. N° 3.

b) *è presente, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;*

c) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Si è proceduto ad eseguire un'ispezione ipotecaria, per accertarmi e rispondere alle richieste del seguente quesito.

I. IPOTECA VOLONTARIA - Sono presenti ipoteche volontarie così ripartite:

a) Concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto Notaio Giuliani Rep. N° 194330 del 21/06/2004 Reg.to il 29/06/2004 ai NN 7175 – 1114 a carico di ***** e a favore di ***** per la somma totale di €. 1.848.000,00 e somma capitale di €. 1.100.000,00, immobile in Olbia (SS) catasto fabbricati foglio ** mappale **;

b) Concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto Notaio **** Rep. N° 194783 del 12/07/2004 Reg.to il 23/07/2004 ai NN 8290 – 1282 a carico di ***** e a favore di ***** per la somma totale di €. 1.176.000,00 e somma capitale di €. 700.000,00, immobili in Olbia (SS).

Catasto terreni foglio ***** mappali *** – *** – ***;

Catasto fabbricati foglio ** mappale *** sub 1 cat. A/5 Vani 2 e mappale **** sub 8 cat. C/3 MQ. 344.

II. PIGNORAMENTO – Atto giudiziario Rep. 1821/2017 del 15/11/2017 Ufficiale Giudiziario con sede in Tempio Pausania (SS), atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili, trascritto il 28/11/2017 ai NN 10425 – 7451, a carico di ***** e a favore di ***** , richiesto dall'Avv. ***** di Tempio Pausania.

Gravante sugli immobile nel Comune di Olbia (SS).

Catasto terreni foglio ** mappale *** di are 49.07 e mappale *** di are 50.00 ;

Catasto fabbricati foglio ** mappale *** sub 2, mappale *** sub 3, mappale *** sub 4, mappale *** sub 1;

Catasto fabbricati foglio ** mappale **** sub 3 cat.D/8, mappale **** sub 5 cat.C/2.

PIGNORAMENTO – Atto giudiziario Rep. 1990/2017 del 18/12/2017 Ufficiale Giudiziario con sede in Tempio Pausania (SS), atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili, trascritto il 29/12/2017 ai NN 11410 – 8216, a carico di ***** e a favore di ***** , richiesto dall'***** di Tempio Pausania.

Gravante sugli immobile nel Comune di Olbia (SS).

Catasto terreni foglio ** mappale *** di are 49.07 e mappale *** di are 50.00 ;

Catasto fabbricati foglio ** mappale *** sub 2, mappale *** sub 3, mappale *** sub 4, mappale *** sub 1;

Catasto fabbricati foglio ** mappale **** sub 3 cat.D/8, mappale **** sub 5 cat.C/2.

III. SEQUESTRI – Non sono presenti sequestri;

IV. DOMANDE GIUDIZIALI – Non sono presenti domande giudiziali;

V. SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO – Non sono presenti sentenze dichiarative di fallimento.

2) *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 **02 luglio 2020**, veniva comunicato alle parti in causa, mediante pec, che il giorno **16 luglio 2020 alle ore 10,00** si procedeva al **1° sopralluogo** sull'immobile oggetto di causa in Comune di Olbia (SS) Zona Industriale Settore 5 Via Senegal, in catasto fabbricati al foglio ** mappale *** sub 1-2-3-4 e mappale **.

In data 16 luglio 2020, si eseguiva il primo sopralluogo, dei convocati non si è presentato nessuno da parte del creditore procedente, mentre era presente per il debitore esecutato, il Sig. ***** e la figlia Sig.ra ***** , per l' I.V.G. quale Custode Immobiliare il Sig. ***** e l'assistente del C.T.U. il *****.

Il C.T.U. data lettura dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice si sono individuati gli immobili per i quali le parti sono state convocate col 1° sopralluogo. Si è effettuata una ricognizione generale in base ai documenti

catastali in possesso ed oggetto di pignoramento, analizzando la corrispondenza dei fabbricati all'esterno e all'interno, eseguendo un dettagliato rilievo metrico e fotografico di ogni singolo bene, fatta eccezione di una parte denominata sala riunioni del foglio ** mapp. *** sub 2 e del mapp. *** sub 3 individuato come magazzino al P.T. e soppalco al P.1°, i quali i Sigg. ***** non hanno per il momento le chiavi perché a loro detta risultano affittati e si impegnano a consentire l'accesso in una seconda fase di sopralluogo.

Ad ultimazione del sopralluogo viene redatto il Verbale N° 01 che si allega alla presente relazione nell'Allegato N° 02, tra le parti presenti si decide di proseguire il sopralluogo in data 31/07/2020 alle ore 16,00 sull'immobile ubicato in Via RediPuglia, previa comunicazione per pec alle parti non presenti.

In data **21 luglio 2020**, veniva comunicato mediante pec alle parti non presenti al 1° sopralluogo, che il giorno **31 luglio 2020 alle ore 16,00** si procedeva al **2° sopralluogo** sull'immobile oggetto di causa in Comune di Olbia (SS) Via Re di Puglia N° **, in catasto fabbricati al foglio ** mappale **** sub 3 e 5.

Al **2° sopralluogo**, dei convocati non si è presentato nessuno da parte del creditore procedente, mentre era presente per il debitore esecutato, il Sig. ***** e la figlia Sig.ra ******, per l' I.V.G. quale Custode Immobiliare il Sig. ***** e l'assistente del C.T.U. il *****.

Si è effettuata una ricognizione dell'immobile in base ai documenti catastali in possesso ed oggetto di pignoramento, analizzando la corrispondenza del fabbricato, si è eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico all'interno e all'esterno.

Ad ultimazione del sopralluogo viene redatto il **Verbale N° 02** che si allega alla presente relazione nell'Allegato N° 02.

In data **06 agosto 2020 alle ore 9,30**, sempre previa comunicazione alle parti, si eseguiva il **3° sopralluogo**, in Comune di Olbia (SS) Zona Industriale Settore 5 Via Senegal N° **, in catasto fabbricati al foglio ** mappale *** sub 3, dei convocati non si è presentato nessuno da parte del creditore procedente, mentre era presente per il debitore esecutato, il Sig. ***** e la figlia Sig.ra ******, per l' I.V.G. quale Custode Immobiliare il Sig. ******, l'assistente del C.T.U. il Geom. ***** e il Sig. ***** in qualità di affittuario.

Presentati all'ingresso del fabbricato, il Sig. ***** ci fa presente che lo stesso non è stato avvisato dai Sigg. ***** per l'accesso, pertanto chiede un rinvio del sopralluogo per organizzare il locale al fine di agevolare le operazioni peritali, si rinvia di comune accordo l'accesso al giorno 01/09/2020.

Le operazioni peritali proseguono sul mappale *** sub 2, al piano terra lato destro si visiona il magazzino attualmente occupato come falegnameria, adiacente si trova un altro locale il quale all'apparenza dei suoi arredi sembra un'officina meccanica, i due locali sono divisi da pareti con pannelli del tipo sandwich.

Sempre al P.T. si analizza sul lato sinistro la parte che catastalmente viene definita sala d'aspetto e W.C. di fatto al suo interno risulta esservi un ufficio.

Si prosegue al piano primo lato destro, con accesso da una scala esterna, il suo interno risulta essere adibito ad un grande deposito di gomme.

In prossimità del capannone sul lato sinistro sono posizionati al piano terra i locali tecnici.



Si individua il mappale *** sub 4 il quale risulta essere l'accesso comune su Via Senegal al civico ** dei sub 2 e sub 3. Si è eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico all'interno e all'esterno dei beni visionati, ad ultimazione del sopralluogo viene redatto il **Verbale N° 03** che si allega alla presente relazione nell'Allegato N° 02.

In data **01 settembre 2020 alle ore 16,00**, sempre previa comunicazione alle parti, si eseguiva il **4° sopralluogo**, in Comune di Olbia (SS) Zona Industriale Settore 5 Via Senegal N° **, in catasto fabbricati al foglio ** mappale *** sub 3, dei convocati non si è presentato nessuno da parte del creditore procedente, così pure da parte del debitore esecutato, mentre era presente per l' I.V.G. quale Custode Immobiliare il Sig. *****, l'assistente del C.T.U. ***** e il Sig. ***** in qualità di affittuario.

Si è eseguita una ricognizione dell'immobile, individuandone l'ubicazione e sue caratteristiche, si sono eseguiti i rilievi metrici e fotografici all'interno e all'esterno del bene visionato, ad ultimazione del sopralluogo viene redatto il **Verbale N° 04** che si allega alla presente relazione nell'Allegato N° 02.

In data **12 novembre 2020 alle ore 9,30**, previa comunicazione alle parti, si eseguiva il **5° sopralluogo**, in Comune di Olbia (SS) Zona Industriale Settore 5 Via Senegal N° ** - ** - **, in catasto fabbricati al foglio ** mappale *** sub 2 e sub 3, dei convocati non si è presentato nessuno da parte del creditore procedente, mentre era presente per il debitore esecutato, il Sig. *****, per l' I.V.G. quale Custode Immobiliare il Sig. *****, l'assistente del C.T.U. ***** oltre al sottoscritto C.T.U.

Il sopralluogo si è reso necessario per ulteriori accertamenti e verifica della situazione attuale rispetto a quanto riscontrato nelle pratiche comunali autorizzate, si sono eseguiti ulteriori rilievi metrici e fotografici nonché il rilievo del locale antincendio ad ultimazione del sopralluogo viene redatto il **Verbale N° 05** che si allega alla presente relazione nell'Allegato N° 02.

Dai sopralluoghi effettuati, per dare una migliore lettura a chi analizza la presente relazione su quanto riscontrato, ritengo dividere la descrizione nel modo seguente:

1° - IMMOBILE IN VIA REDIPUGLIA

Il fabbricato in oggetto, è ubicato nel Comune di Olbia (SS) nella centralissima Via REDIPUGLIA ai civici N° ** _ ***** _ ***** _ *****.

Si sviluppa su di un piano terra e un piano primo con destinazione officina per riparazione e vendita di pneumatici.

Si accede all'officina del P.T. da Via REDIPUGLIA con tre ingressi distinti tutti carrabili e con serrande a scomparsa, mentre sul lato sinistro si trova l'ingresso del civico ***** che consente l'accesso al piano primo tramite una scale interna.

Il **Piano Terra** è composto da un officina per la riparazione e la vendita di pneumatici avente una larghezza interna di **MT. 13,08** e una lunghezza di **MT. 12,12** pari ad una **S.U. di MQ. 158,53**, sul lato destro sono posizionati due W.C. uno con una **S.U. di MQ. 2,20** l'altro con una **S.U. di MQ. 3,12**, un locale ad uso ufficio di **MQ. 8,50**, al centro della parete lato Nord si trova una rampa di **MQ. 12,57** la quale collega

l'officina con un locale destinato al montaggio e smontaggio gomme di **MQ. 95, 68**, sul lato destro di questo si ha un locale deposito di **MQ. 59,28**, mentre sul lato sinistro si ha un locale destinato ad ospitare i compressori di **MQ. 20,00**, di fronte a questi si trova una porta che da accesso ha un grande magazzino ove vengono stivate le gomme avente una **S.U. di MQ. 139,10**.

La superficie lorda dell'immobile (**S.C.**) al **P.T.** è di **MQ. 357,22 + MQ. 214,42 = MQ. 571,64**, la superficie utile calpestabile (**S.U.**) è di **MQ. 498,98**, l'altezza interna è di **MT. 4,50** nell'officina, negli altri locali è di **MT. 2,70** mentre nei bagni e ufficio è di **MT. 2,32**, con volume complessivo è di **MC. 1.071,66 + MC. 986,33 = MC. 2.057,99**.

Dal civico 13/C si accede su un ingresso di **MQ. 9,28** e un vano scale che collega il P.T. col P. 1°.

Il **Piano Primo** è costituito da una grande terrazza praticabile di **MQ. 172,34** e da un magazzino al grezzo con muratura portante in blocchetti di cemento da 20x20x40, privo di intonaci esterni con copertura in travi di legno e sovrastante lastre di ondulina ha una **S.C. di MQ. 11,27** è un volume di **MC. 23,67**.

Strutturalmente il fabbricato è realizzato con strutture portanti in pilastri e travi in cemento armato, tamponature in muratura di blocchetti di cemento con spessori diversi, i solai sono in laterizio armato di adeguata sezione come risulta dagli allegati calcoli in c.a., gli intonaci interni sono al civile così pure gli esterni.

La pavimentazione interna nell'officina è in quadroni di cemento del tipo industriale, nella parte smontaggio e montaggio gomme, locale deposito e compressori risulta in cemento, il magazzino di stoccaggio gomme risulta pavimentato con mattonelle in gres da 10x20, nei locali destinati a bagni e ufficio sono in mattonelle di ceramica da 25x30, l'ingresso al civico 13/C è in mattonelle di marmetta da 30x30, i placcaggi dei bagni sono in piastrelle di ceramica 20x20.

La pavimentazione del terrazzo è inesistente ma risulta impermeabilizzato con strati di viapol di vecchia posa e in più parti ammarolato e corroso dal tempo, il quale crea infiltrazioni ai locali sottostati in particolare sul locale smontaggio e montaggio gomme, locale deposito e in parte del magazzino di stoccaggio.

I tre portoni d'ingresso all'officina sono in metallo del tipo basculanti elettrici che si avvolgono sul solaio superiore ancorati con guide, la porta esterna dell'ingresso al civico 13/C è in alluminio color legno, porte interne alcune in alluminio altre in ferro, le finestre ove presenti sono in alluminio.

Gli impianti elettrici sono del tipo industriale eseguiti con canalette esterne, gli impianti idrici e fognari sono funzionanti e collegati alle rete pubblica.

Confina a Nord col ******, ad Est con la proprietà ******, a Sud con la Via REDIPUGLIA, ad Ovest con la proprietà ***** e area condominiale ***** sulla quale la proprietà ***** ha diritto di passaggio sino ad arrivare alla VIA *****.

Catastalmente gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Olbia nel modo seguente:

- Foglio ** mappale **** sub 3 - Cat. D/8 R.C. €. 2.896,00 – Via REDIPUGLIA N° ** piano T;
- Foglio ** mappale **** sub 5 - Cat. C/2 classe 1 Con. MQ. 10 Sup. Cat. Tot. MQ. 51 R.C. €. 53,20 – Via REDIPUGLIA N° ** piano 1°;

Intestati entrambi a ***** con sede in Olbia Cod. Fisc. ***** , proprietà per 1/1 (intero).



La posizione dell'immobile risulta centrale, su una delle vie principali della Città di Olbia.

La Zona è caratterizzata da fabbricati di tipo residenziali, commerciali e scuole.

Urbanisticamente è dotato di strutture primarie e secondarie, vicinissimo al porto, aeroporto, banche e poste, negozi, ristoranti, farmacie, al Comune, poco distante dalla circonvallazione, strade provinciali e statali.

2° - IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE – VIA SENEGAL

L'immobile in oggetto, è ubicato nel Comune di Olbia (SS) nella ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 Via SENEGAL ai civici N° *****.

E' composto da tre corpi di fabbricati ben distinti comprendenti, un capannone principale, un capannone piccolo, locali tecnici e da un grande piazzale con viabilità interna.

a) CAPANNONE PRINCIPALE:

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con destinazione parte ad opificio e una parte ad uffici.

Entrando da Via Senegal lato Nord in questa zona del fabbricato, sulla parte destra al **piano terra** si ha un locale destinato ad alloggio custode composto da un soggiorno pranzo e angolo cottura, un andito, due camere da letto e un bagno, il tutto con una **S.U. MQ. 58,82**.

In corrispondenza all'alloggio si ha un locale utilizzato come magazzino in origine la sua destinazione era spogliatoio per gli operai ha una **S.U. MQ. 34,10** al suo interno si ha un W.C. di **MQ. 3,20** e tre locali doccia di **MQ. 0,90** ciascuno, adiacente si trova un locale che funge da ufficio e locale di deposito la sua destinazione originaria risultava sala riunioni con una **S.U. di MQ 44,15**, l'ultimo locale risulta adibito ad ufficio mentre in origine risultava una sala d'aspetto di **MQ. 35,03** al suo interno si ha un W.C. di **MQ. 5,12**.

I tre locali citati hanno all'esterno una larghezza di **MT. 10,00** per una lunghezza di **MT. 20,00** si sviluppano su una superficie coperta (**S.C.**) di **MQ. 200,00** con un'altezza interna per tutti i locali descritti di **MT. 2,70** e una **S.U.T. di MQ. 183,12**.

La parte centrale del fabbricato sempre al **piano terra**, in origine chiamato capannone, è costituito da un grande camerone con una larghezza interna di **MT. 19,75** e una lunghezza di **MT. 29,25** avente una **S.U. di MQ. 577,68** con un'altezza interna di **MT. 7,50**, sul lato sinistro si rileva un parette con pannelli tipo sandwich, dall'ingresso del lato Nord e lato Sud del capannone mediante due serrande carrabili a scomparsa sull'interno, si è trovato un locale con degli arredi e attrezzature di un officina meccanica, avente una lunghezza media di **MT. 9,81** e una larghezza di **MT. 19,75** con una **S.U. di MQ. 193,74** un'altezza interna di **MT. 4,55** max e minima **MT. 4,00**, sul lato sinistro di questo, si riscontra sempre una parete in pannelli tipo sandwich che divide l'officina con un altro locale attrezzato a falegnameria, avente ingresso dal lato Sud del capannone mediante una serranda carrabile a scomparsa all'interno, ha una **S.U. di MQ. 125,24** con un'altezza interna di **MT. 4,55** max e minima **MT. 4,00**, un piccolo ufficio di **MQ. 11,78**, una parete in muratura divide un locale in parte destinato a sala verniciatura di **MQ. 24,64** e una parte a deposito materiali della falegnameria di **MQ. 61,86**.

Sulle estremità della facciata esterna del fabbricato che da su Via Senegal sono posizionate due scale esterne che consentono l'accesso ai piani superiori.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



Al **primo piano** sul lato destro, troviamo l'ex centro direzionale e uffici, attualmente si ha una camera che originariamente era la sala d'aspetto di **MQ. 16,80**, da questa si accede in un ampio locale in origine destinato ad ufficio con una **S.U. di MQ. 119,37** al suo interno sono posizionati due W.C. uno con una S.U. di **MQ. 2,88** l'altro di **MQ. 2,40**, in fondo alla zona ufficio troviamo un salone che veniva utilizzato come sala direzionale di **MQ. 45,72** al suo interno vi è un W.C. di **MQ. 6,24**, l'intero piano ha una superficie coperta di **MQ. 200,00** e un'altezza interna di **MT. 2,70**, con una **S.U.T. di MQ. 193,41**.

Sul lato sinistro al **primo piano**, troviamo un grande magazzino avente una larghezza interna di **MT. 19,92** e una lunghezza di **MT. 19,75** con una S.U. di **MQ. 393,42**, una **S.C. di MQ. 400,00** un'altezza interna minima **MT. 2,60** max **MT. 2,80** di cui **MT. 2,70 media**, destinato a deposito pneumatici.

Il **piano secondo**, lato destro ex archivio è costituito da un ampio locale, attualmente al suo interno si trovano ancora buona parte di scatoloni con faldoni e materiali d'ufficio, ha una S.U. di **MQ. 196,00** con una **S.C. di MQ. 200,00** con un'altezza interna di **MT. 2,60**.

La lunghezza esterna dell'opificio è di **MT. 60,00** per una larghezza di **MT. 20,00**.

La superficie lorda totale dell'intero opificio è di **MQ. 1.200,00 (S.C.T.)**, divisa nel modo seguente:

A. MQ. 1.000,00 (S.C.) destinati a capannone e magazzino, con una superficie utile totale al piano terra di **MQ. 994,94 (S.U.)** e al piano primo di **MQ. 393,42 (S.U.)**.

L'altezza interna del capannone è di **MT. 7,50** esterna di **MT. 8,70**;

B. MQ. 200,00 (S.C.) al piano terra comprende l'abitazione, spogliatoio, sala riunioni e sala d'aspetto il tutto con una **S.U.T. di MQ. 183,12**, il piano primo comprendente l'ufficio e centro direzionale più servizi ha una **S.U.T. di MQ. 193,41**, piano secondo l'ex archivio ha una **S.U.T. MQ. 196,00**.

L'altezza esterna su questa parte del fabbricato è di **MT. 11,00**;

C. Il volume complessivo dell'intero opificio è di MC. 9.580,00.

Realizzato con strutture portanti in C.A.P. (cemento armato precompresso), solai intermedi in C.A.P. (cemento armato precompresso), tamponature esterne in pannelli prefabbricati, copertura in tegoli sempre in C.A.P. (cemento armato precompresso) in più parti si notano infiltrazioni d'acqua provenienti dalle giunture dei tegoli.

Le scale esterne sono in c.a. rivestite con lastre in granito, presentano in più parti intonaci cadenti con i ferri del c.a. a vista, necessitano di un intervento di trattamento del ferro e ripristino dell'intonaco esterno.

I tramezzi interni sono parte in mattoni forati e parte realizzati con pannelli in cartongesso.

La pavimentazione interna del capannone dell'officina è falegneria e in quadroni di cemento del tipo industriale, l'abitazione spogliatoio sala riunioni e sala d'aspetto è in mattonelle di ceramica monocottura da 30x30, i placcaggi dei bagni in tutti gli ambienti sono in piastrelle di ceramica 20x20, l'ufficio e sala direzionale P.1° sono in quadroni del tipo flottante con disegno tipo granito, il magazzino P.1° deposito gomme è in quadroni di cemento del tipo industriale, l'archivio al P.2° non risulta pavimentato ma è presente uno stradosso di cemento.



I portoni d'ingresso all'opificio sono in metallo del tipo basculanti elettrici che si avvolgono sul solaio superiore ancorati con guide, le porte esterne degli altri ambienti sono in alluminio laccato, le porte interne in legno e una parte in alluminio, finestre in alluminio laccato.

Gli impianti elettrici all'interno dell'opificio sono del tipo industriale eseguiti con canalette esterne, mentre sull'alloggio uffici e sala riunioni e sala d'aspetto sono sottotraccia o internati nel pavimento flottante.

Gli impianti idrici e fognari sono funzionanti e collegati alle rete pubblica.

Catastalmente il fabbricato è censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia nel modo seguente:

Foglio ** mappale *** sub 2 – Zona Cens. 1 Cat. D/1 R.C. €. 14.100,00 – Zona Industriale Sett. 5 SNC piano T-1-2;

Intestato a *****con sede in Olbia Cod. Fisc. *****, proprietà per 1/1 (intero).

Nell'area del lotto il fabbricato è posizionato sulla parte NORD – OVEST la quale ne delimita i confini per tutti i lati del fabbricato.

b) CAPANNONE PICCOLO :

L'ingresso al fabbricato si ha da Via Senegal lato Est al civico ** su un passaggio comune, e su area destinata a piazzale.

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare, si articola su due piani fuori terra collegati tra loro con una scala esterna in ferro zincato.

Il **piano terra** con destinazione attuale per riparazioni meccaniche e saldature, ha una S.U. di **MQ. 196,14** con un'altezza interna di **MT. 3,15**, al suo interno è stato realizzato un uno spogliatoio con pannelli in legno avente una superficie di **MQ. 3,86**.

Il **piano primo**, con accesso dall'esterno mediante una scala zincata, risulta diviso in due parti, la prima lato destro viene utilizzata come ufficio e locale di sgombero ha una S.U. di **MQ. 55,36**, un bagno di S.U. **MQ. 8,77**, entrambi gli ambienti hanno un'altezza interna minima **MT. 2,30** alle estremità e max di **MT. 3,48** al centro.

Sul lato sinistro si trova un soppalco utilizzato come laboratorio e locale di deposito, ha una S.U. di **MQ. 101,00**, un'altezza interna minima **MT. 2,55** alle estremità e max di **MT. 3,57** al centro.

Internamente sul lato Sud e in posizione centrale il solaio tra il piano terra e il primo per una larghezza di **MT. 4,88** e una lunghezza di **MT. 5,50** risulta tagliato tanto da permette la veduta su entrambi i piani, al piano primo risulta recintato con una ringhiera in ferro zincato di adeguate dimensioni.

Il fabbricato all'esterno ha una larghezza di **MT. 12,40** e una lunghezza di **MT. 17,30**, con una **S.C. di MQ. 214,52** e una volumetria di **MC. 1.287,12**, l'altezza esterna minima è di **MT. 6,00** alle estremità, max di **MT. 7,00 al centro**, inoltre ha un'area scoperta a disposizione di **MQ. 1.188,14**.

Strutturalmente è stato realizzato con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., pilastri in c.a. e pilastri in ferro zincato bullonate su delle piastre in ferro affogate nei plinti di fondazione, il solaio d'interpiano e in lastre di c.a.p., la struttura portante in pilastri di ferro zincato, con sovrastante capriate bullonate più ripartitori ortogonali, formano una copertura a due falde con sovrastante lastre ondulate in fibrocemento. L'intera struttura risulta tamponata con blocchetti di cemento da 20x20x40 intonacata all'esterno e all'interno con intonaco al civile.



I tramezzi al piano primo tra i due locali sono in cartongesso, mentre quelli del bagno sono in forati 8x15x30, i pavimenti sono in quadroni di cemento del tipo industriale su tutto il fabbricato, nel bagno risulta placcata soltanto una parte delle parete della doccia.

Il portone d'ingresso è in struttura zincata pannellato scorrevole sulla facciata, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in alluminio laccato.

Gli impianti elettrici all'interno del fabbricato sono del tipo industriale eseguiti con canalette esterne.

Gli impianti idrici e fognari sono funzionanti e collegati alle rete pubblica.

Catastalmente il fabbricato è censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia nel modo seguente:

Foglio ** mappale *** sub 3 – Zona Cens. 1 Cat. D/1 R.C. €. 2.280,00 – Zona Industriale Sett. 5 SNC piano T-1;

Intestato a *****con sede in Olbia Cod. Fisc. *****, proprietà per 1/1 (intero).

Nell'area del lotto il fabbricato è posizionato sulla parte NORD – EST la quale ne delimita i confini per tutti del fabbricato.

c) LOCALE TECNICO :

Il fabbricato di forma rettangolare è realizzato con struttura portante in blocchetti di cemento da 30x20x40 e solaio in laterizio armato, intonacato all'interno e all'esterno.

Si compone di un locale per il gruppo elettrogeno, due bagni e un locale per le pompe e scambiatori.

Ha una lunghezza esterna di **MT. 14,00** per una larghezza di **MT. 3,05**, con una **S.C. di MQ. 42,70** un'altezza di **MT. 2,80** esterna e **MT. 2,60** interna, un **volume di MC. 119,56**.

Le porte sono in ferro e quella dei bagno in alluminio, i pavimenti in cemento mentre nei bagno sono in mattonelle di ceramica monocottura da 25x30 i placcaggi in piastrelle di ceramica da 20x20.

Gli impianti elettrici all'interno del fabbricato sono del tipo industriale eseguiti con canalette esterne, mentre nei bagni sono sottotraccia.

Gli impianti idrici e fognari sono funzionanti e collegati alle rete pubblica.

Catastalmente il locale tecnico è censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia, inserito all'interno della planimetria del capannone principale descritto alla lettera a) e ricadente nel:

Foglio ** mappale *** sub 2 – Zona Cens. 1 Cat. D/1 R.C. €. 14.100,00 – Zona Industriale Sett. 5 SNC piano T-1-2.

Intestato a *****con sede in Olbia Cod. Fisc. *****, proprietà per 1/1 (intero).

Nell'area del lotto il fabbricato è posizionato sulla parte OVEST la quale ne delimita i confini per tutti del fabbricato.

d) LOCALE ANTINCENDIO:

Posizionato sul vertice NORD – EST dell'area del lotto, risulta costituito da una vasca interrata recintata per due lati dalla muratura di recinzione e per gli altri due lati da pilastri in muratura e grate in ferro, il solaio è in laterizio armato di adeguata sezione.

Ha una lunghezza di **MT.4,00** e una larghezza di **MT. 4,00** con un'altezza fuori terra di **MT. 2,25**, una **S.C. di MQ. 16,00**.

Catastalmente il locale antincendio è censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia, inserito all'interno della planimetria del capannone principale descritto alla lettera a) e ricadente nel:

Foglio ** mappale *** sub 2 – Zona Cens. 1 Cat. D/1 R.C. €. 14.100,00 – Zona Industriale Sett. 5 SNC piano T-1-2.

Intestato a *****con sede in Olbia Cod. Fisc. *****, proprietà per 1/1 (intero).

e) AREA CORTILIZIA:

L'area sulla quale sono inseriti i fabbricati risulta distinta al **catasto terreni** del Comune di Olbia al foglio ** mappale *** Qualità Ente Urbano di MQ. 9.907;

foglio ** mappale *** Qualità Pascolo di 4[^] di MQ. 93.

La superficie totale è di **MQ. 10.000,00**, una parte risulta censita anche al **catasto fabbricati** come B.C.N.C. ai sub 2 e sub 3 ed è distinta al Foglio 32 mappale 472 sub 4.

Attualmente detratte le superfici coperte dei fabbricati di **MQ. 1.473,22**, resta un'area scoperta di **MQ. 8.526,78** suddivisa in **MQ. 300,00** per viabilità e la restante area di **MQ. 8.226,78** risulta utilizzata a piazzale ove figurano i parcheggi, deposito gomme usate, e area a disposizione per le esigenze dell'opificio, l'intera superficie per circa il 90% della sua estensione risulta pavimentata in quadroni in cemento con giunti di dilatazione, il restante 10% risulta in terreno vegetale.

L'area è recintata sul lato Nord, lato Este e lato Ovest con muratura in blocchetti di cemento per un'altezza media di cm.50 – 60 intonacata, sovrastante è fissata una ringhiera metallica di altezza MT. 1,40, sul lato Sud risulta non recintata e comunicante con altra area della *****.

f) SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA E COLLEGAMENTI VERSO L'ESTERNO:

Nell'area sono presenti gran parte delle attività commerciali e attività industriali, tutte nel raggio di 3 Km ed accessibili tramite la strada principale SP82 e la circonvallazione Ovest.

Il Parco Fausto noce dista 2 Km ed è facilmente raggiungibile tramite la strada principale, con mezzi privati o pubblici, il centro della città dista circa 4 Km.

Si può facilmente giungere in auto o bus all'aeroporto di Olbia che dista circa 5 km. e al porto di Olbia che dista circa 3 km.

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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

I dati indicati nel pignoramento per l'immobile in Via REDIPUGLIA hanno identificato l'immobile in oggetto a livello catastale, fatta eccezione del numero interno indicato come ** ma dagli accertamenti eseguiti sul posto risulta avere i numeri *****.

Per i beni ubicati in Zona Industriale Settore 5, hanno identificato gli immobile in oggetto a livello catastale, fatta eccezione dei numeri civici i quali si davano inesistenti ma dagli accertamenti eseguiti sul posto risultano avere i numeri *****, posti agli ingressi dell'area del bene oggetto di causa e lungo Via Senegal.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

No, i dati indicati nel pignoramento non sono erronei, fatta eccezione di numeri civici su Via REDIPUGLIA indicato come ** di fatto risultano *****, in Zona Industriale Settore 5 indicato senza numero civico di fatto si sono riscontrati i numeri *****;

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;

Si i dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile, compresa la storia catastale.

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

Dagli accertamenti eseguiti sul posto, dalle schede planimetriche richieste, necessita fare delle osservazioni in riferimento agli immobili oggetto di causa.

a) **VIA REDIPUGLIA**, le schede catastali prelevate dal dall'Agenzia del Territorio di Sassari risulta che l'ultimo aggiornamento catastale risale al 15/09/2006 e corrisponde alla situazione attuale, pertanto non necessita variazione catastale;

b) **IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE – VIA SENEGAL**

Le schede catastali prelevate dal dall'Agenzia del Territorio di Sassari risultano che l'ultimo aggiornamento risale al 01/09/2016.

Il la particella *** **sub 2**, non risulta corrispondente alla situazione reale attuale riscontrata in fase di sopralluogo, il piano terra registrato come capannone e magazzino, risulta attualmente più piccolo in quanto diviso da altri due locali con ingresso indipendente, su di uno si riscontra un officina l'altro utilizzato come falegnameria, mentre risultano regolari gli altri locali del piano terra piano primo e piano secondo, si riscontra inoltre che nei locali tecnici non è presente il ripostiglio al suo posto è stato realizzato un W.C. in più si rileva un ulteriore W.C. realizzato su una parte del locale compressore.

Pertanto, per poter aggiornare le planimetrie necessita prima una pratica edilizia da presentare al Comune di Olbia in accertamento di conformità, successivamente risanata la situazione urbanistica si potrà presentare l'aggiornamento delle schede planimetriche.

Il la particella *** **sub 3**, non risulta corrispondente alla situazione reale attuale riscontrata in fase di sopralluogo, al piano terra si è riscontrato all'interno del magazzino un locale ad uso spogliatoio, mente al piano primo il soppalco è stato diviso in due parti su di una si rileva un bagno non esistente in planimetria.

Pertanto, per poter aggiornare la planimetria necessita prima una pratica edilizia da presentare al Comune di Olbia in accertamento di conformità, successivamente risanata la situazione urbanistica si potrà presentare l'aggiornamento delle scheda planimetrica.

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

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia prevedono un inquadramento con utilizzo previsto da due zone ben distinte.



- a) L'immobile su **VIA REDIPUGLIA** è inserito in “**B-2 / Zona residenziale - MA_06 / Macro Area B2 - ristrutturazione** del vigente P. di F. e nel P.U.C. in fase di adozione, inserito nel **PAI in Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi4)**
- b) L'immobile in **ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL** è inserito in “**D-2 / Zona Industriale-MA_96 / Macro Area D**” del vigente P. di F. e nel P.U.C. in fase di adozione.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento 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;

Per poter dare seguito alla risposta del quesito si è reso necessario eseguire diversi accessi presso il Comune di Olbia.

In data **25 agosto 2020**, si faceva richiesta tramite pec al Comune di Olbia per l'accesso agli atti inerenti la causa di cui all'oggetto, la stessa veniva protocollata al N° **81785 in data 26/08/2020**, gli accessi venivano autorizzati in data **12 – 15 - 23 ottobre 2020**.

Presso l'archivio del Comune di Olbia si effettuava una ricerca, alla presenza dell'archivista Sig. ***** , delle licenze, concessioni e autorizzazioni edilizie inerenti i fabbricati oggetto di causa ed intestati alla *****si rileva quanto segue:

A) - IMMOBILE IN VIA REDIPUGLIA

1. La prima licenza edilizia risale all' **11/09/1970** ed è la N° **492**, intestata a *****che comprendeva la realizzazione di un fabbricato al piano terra con officina, wc e anti wc, corridoio ripostiglio e scale;
2. Successivamente si presenta una variante per ampliamento con modifiche e viene rilasciata la **L.E. N° 216 del 23/10/1971**, sempre intestata alla Sig. *****;
3. In data **10/11/1972** viene rilasciata da parte della Prefettura di Sassari la licenza d'uso per le strutture in cemento armato **Prot. Q/6845 Pratica N° 2416**;
4. In data **01/12/1972 Prot. N° 1090**, viene fatta richiesta del permesso di abitabilità al Comune di Olbia, la stessa viene rilasciata il **02/01/1973** con Pratica N° **3427**, nella stessa figura che i lavori hanno avuto inizio il **29/12/1970** e terminati il **24/10/1972**;
5. In data **28/05/1981** viene rilasciata la **C.E. N° 239/81** intestata alla *****con sede in Olbia per la costruzione di N° 3 negozi, uffici e casa di civile abitazione;

6. In data **27/05/1985** viene rilasciata la **C.E. N° 125/85** intestata alla ***** amministratore ***** , con richiesta di cambio di destinazione d'uso da garages ad officina e la stessa viene volturata a nome di ***** in data **31/05/1985** Prot. N° **10630**;
7. In data **19/11/2012** viene rilasciata la **C.E. IN SANATORIA N° 1076 Pratica N° 5226** intestata alla ***** con sede in Olbia per la realizzazione al piano primo di un vano adibito a magazzino.

B) - IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL

1. La prima concessione edilizia risale all' **10/12/1985** ed è la N° **492**, intestata a ***** che comprendeva la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di nastri trasportatori e tubi industriali;
2. Successivamente si presenta una variante e viene rilasciata la **C.E. N° 72 del 01/08/1990**, intestata alla ***** e sostituisce la precedente **C.E. N° 492 del 10/12/1985**;
3. Il **05/08/1991** si rilascia la **C.E. N° 573** come variante alla **C.E. N° 72 del 01/08/1990**, per lo spostamento del corpo scala e la realizzazione del secondo piano del corpo uffici, ed una diversa distribuzione interna nella zona uffici, realizzazione di un corpo di fabbrica da destinare a volumi tecnici e recinzione del lotto;
4. L'inizio dei lavori si ha in data **31/01/1991** e l'ultimazione il **31/10/1991**;
5. Il collaudo del cemento armato si ha in data **05/01/1994** N° **13991**;
6. Il **25/01/1995**, viene rilasciata la licenza di abitabilità e usabilità **Prot. N° 17625 Prat. 6812**;
7. Il **26/06/2002**, viene rilasciata la **C. E. N° 791/02**, intestata alla ***** per la realizzazione di un deposito scorte adibito alla lavorazione e vulcanizzazione di pneumatici in un edificio industriale, a condizione che siano rispettate le distanze di MT. 10 tra edifici;
8. In data **20/07/2007** **Prot. N° 57558**, viene presentata al Comune di Olbia richiesta di agibilità del locale di cui alla **C.E. N° 791/02**;
9. In data **02/08/2007** **Prot. N° 60871**, dal Comune di Olbia viene fatta richiesta di documentazione integrativa e alla pratica di agibilità viene dato il N° **9505**, la pratica di agibilità del locale risulta ancora inevasa a causa della mancata presentazione dei documenti richiesti, fatta eccezione delle dichiarazione di fine lavori presentata dal DD.LL. sulla quale si dichiarava che gli stessi sono stati ultimati in data **31/10/2006**.

Analizzate le pratiche edilizie presenti nel Comune di Olbia si può esporre che:

- a) Per l'immobile in **VIA REDIPUGLIA**, è stato realizzato in conformità delle Licenze Edilizie e Concessioni Edilizie autorizzate, fatta eccezione per il piano terra la dove in progetto doveva esserci lo spogliatoio oggi figura un ufficio.
- b) La situazione dell'immobile in **ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL**, presenta diverse irregolarità rispetto a quanto riscontrato nelle diverse concessioni edilizie che si sono susseguite.

Nel capannone principale con la realizzazione di due locali attualmente utilizzati come officina e falegnameria si sono commessi due abusi edilizi, sanabili con una richiesta di sanatoria purché al

loro interno siano realizzati adeguati servizi igienici. Oppure eseguire la rimozione delle pareti realizzati con i pannelli tipo sandwich riportando la struttura all'origine e a quanto autorizzato. I locali tecnici necessitano di una pratica edilizia in accertamento di conformità, visto che si sono realizzati due W.C. al posto del ripostiglio utilizzando anche una parte dell'area del locale compressore.

Sulla particella **472 sub 3**, la situazione attuale, riscontrata in fase di sopralluogo, nel piano terra all'interno del magazzino è stato realizzato un locale ad uso spogliatoio, mentre sul piano primo adibito in progetto a soppalco, lo stesso è stato diviso in due parti sulla parte destra dell'ingresso si rileva un locale di sgombero e un bagno non esistente in progetto, gli stessi sono sanabili urbanisticamente con una pratica edilizia in accertamento di conformità.

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

Nelle visure catastali, nelle ispezioni ipotecarie, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

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

Non ne risultano.

9) 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;

I beni pignorati risultano indipendenti, pertanto è possibile procedere alla formazione di più lotti.

Analizzata la situazione reale senza procedere a loro frazionamento si possono dividere nel modo seguente:

- A. **LOTTO N° 01** – IMMOBILE IN VIA REDIPUGLIA N° *****in catasto fabbricato al Foglio ** mappale **** sub 3 e sub 5;
- B. **LOTTO N° 02** – IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL N° ** E N° ** in catasto fabbricato al Foglio ** mappale *** sub 2;
- C. **LOTTO N° 03** – IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL N° ** in catasto fabbricato al Foglio ** mappale *** sub 3.

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Nel caso specifico gli immobile sono divisibile in natura, vista la sistemazione gli stessi sono materialmente divisibili in lotti, il pignoramento riguarda il 100% dell'intera proprietà così intestata:

1) *****CON SEDE IN OLBIA Cod. Fisc. *****, proprietario per 1/1.

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

Dagli accertamenti fatti, nonché da quanto riscontrato sul posto gli immobili risultano in parte liberi e in parte occupati, specificati nel modo seguente:

1°. **IMMOBILE IN VIA REDIPUGLIA N° *******, in affitto alla Ditta ***** con sede in Olbia (SS) Viale Aldo MORO N° *****, amministratore Sig. *****. Da quanto riscontrato dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate alla data del **01/10/2020** risultava la registrazione del contratto di locazione N° 4117 serie 3T, contratto RLI telematico identificativo telematico TWN16T004117000HH, stipulato il 20/06/2014 e registrato il 16/06/2016 presso l'ufficio di DPSS UT Sassari, su richiesta della ***** COD. FISC. *****, per la durata dal **20/06/2014** al **19/06/2020**, pertanto alla data dell'accertamento **01/10/2020** il contratto **NON RISULTAVA RINNOVATO** per l'A. dell' E., mentre nel contratto fornitomi dalla [REDACTED] la scadenza è fissata al **31/05/2026** tacitamente rinnovato per **anni 12** alle stesse condizioni (All. N° 6);

2°. **IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL**, questo immobile risulta diviso in più parti. Il capannone principale distinto al catasto fabbricati al Foglio ** mappale *** sub 2, risulta diviso in due parti sul lato sinistro da Via Senegal, la prima parte facente angolo è risultato un locale adibito a falegnameria con un piazzale a disposizione di MQ. 200, attualmente occupato dalla Soc. ***** , con legale rappresentante il Sig. *****

***** P.IVA ***** , la quale risulta avere un contratto solo sulla carta ma non risulta nessuna registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, il contratto cartaceo stipulato in data **01/11/2018**, aveva durata di **anni 1, dal 01/11/2018 al 31/10/2019** e si intendeva cessato alla scadenza, il prezzo stabilito era di **€ 10.200,00 annui più I.V.A.** (All. N° 6).

Il locale adiacente e confinante col capannone risulta un locale adibito ad officina con un piazzale di circa MQ. 200, più un locale ad uso ufficio la dove in origine risultava la sala d'aspetto e WC, il tutto risulta occupato dalla ***** con sede in Olbia (SS) Via ***** N° ** P. IVA ***** , la quale risulta avere un contratto solo sulla carta ma non risulta nessuna registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, il contratto cartaceo stipulato in data **16/02/2018**, aveva durata di **anni 1, dal 05/02/2018 al 04/02/2019** e si intendeva cessato alla scadenza, il prezzo stabilito era di **€ 10.800,00 annui più I.V.A.** Nel sopralluogo del **12/11/2020** i locali risultavano liberi.

Il locale in origine destinato a sala riunioni sul lato destro del fabbricato, viene attualmente locato come uso deposito e occupato dalla Soc. ***** con sede in Olbia (SS) Via *****N° ** P. IVA ***** , la quale risulta avere un contratto solo sulla carta ma non risulta nessuna registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, il contratto cartaceo stipulato in data **16/02/2018**, aveva durata di **anni 1, dal 01/08/2018 al 31/07/2019** e si intendeva cessato alla scadenza, il prezzo stabilito era di €. 2.568,00 annui più I.V.A.

Nel sopralluogo del **12/11/2020** i locali risultavano liberi.

Il locale in origine destinato a deposito scorte adibito alla lavorazione e vulcanizzazione di pneumatici, distinto al catasto fabbricati al Foglio ** mappale *** sub 3, viene attualmente locato come uso attività di fabbro, fabbricazione di oggetti in ferro, in rame ed altri metalli, con un piazzale di MQ. 200, alla ***** con sede in Via ***** N° ** ad Olbia (SS) P. IVA ***** , la quale risulta avere un contratto scritto in data **01/05/2016** per la durata di **anni 1, dal 01/05/2016 al 30/04/2017** e si intendeva cessato alla scadenza, salvo facoltà di rinnovo a favore del conduttore per ulteriori **12 mesi** da comunicare con all'altra parte con raccomandata entro 60 giorni prima del termine predetto, lo stesso veniva registrato per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Olbia in data **31/05/2016** con **Prot. N° 16053139090132301-00001 al N° 001811 Serie 3T** codice identificativo **TWJ16T001811000AA**, il canone di locazione risulta di €. **9.600,00** annue più I.V.A. di legge.

In data **30/09/2020** mi veniva inviata una PEC da parte del Sig. ***** sulla quale vi era allegata la ricevuta di denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Olbia da parte del Sig. ***** in data **06/06/2019** e registrato al N° **185 serie 3T** la quale aveva come oggetto la registrazione di un contratto commerciale **dal 01/05/2018 al 30/04/2024** con tacito rinnovo per un importo di €. **1.000,00 mensili (€ 12.000,00 annuali)** più I.V.A. di legge.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate, dalle copie fornite dalle parti si riscontra che tutti gli immobili oggetto di causa risultano con contratto scaduto, fatta eccezione per il fabbricato in Zona Industriale Foglio ** mappale *** sub 3, in capo al Sig. ***** , il quale risulta rinnovato sino al **30/04/2024**.

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

Non esistono occupazioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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

L'immobile di VIA REDIPUGLIA è gravato dai seguenti vincoli:

a) P. di F. vigente - HSA / Vincolo Soprintendenza archeologica - MA_06 / Macro Area B2 - ristrutturazione ;

- b) **PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO) Hi Variante Art.8 – Olbia - Hi4 /** Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4);
- c) **PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI) Inviluppo 2017 – Olbia - Hi4 /** Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) -Codice - 1° - Pericolosità - P2 - Classe - E4 - Rischio - Ri4;
- d) **Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena – Sardegna - Hi4_P3_1a_E4_Ri4 /** Chiave Hi4 - Hi Max: P3 - Classe di pericolosità: E4 - Classe di elemento a rischio: 1a - Codice di elemento: Ri4;
- e) **Aree Tutelate Regione Sardegna - 300 m dal Mare / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a -** Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia;
- f) **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;**
- g) **SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) - L1497_1939 /** Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - Codice SITAP – 200135 - Descrizione - Olbia - Area Panoramica Costiera '68 (Senza Banchine Portuali) - Atto - DM 10/01/1968.

L'immobile in ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL è gravato dai seguenti vincoli:

- a) **PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO) Hi Variante Art.8 – Olbia - Hi4 /** Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4);
- b) **Piano Assetto Idrogeologico Articolo 8 Comma 2 – Frana - Hg1 /** Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- c) **Piano Assetto Idrogeologico Articolo 8 Comma 2 – Piena - Hi4 /** Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4);
- d) **PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI) Inviluppo 2017 – Olbia - Hi4 /** Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), Pericolosità - P2, Classe - E4, Codice - 1b, Rischio - Ri4;
- e) **Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana – Sardegna - Hg1 /** Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);
- g) **Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena – Sardegna - Hi4_P3_1b_E4_Ri4 /** Chiave Hi4 - Hi Max: P3 - Classe di pericolosità: E4 - Classe di elemento a rischio: 1b - Codice di elemento: Ri4;
- h) **Aree Tutelate Regione Sardegna - 300 m dal Mare / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a -** Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia;
- i) **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme - Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01;**
- j) **SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) - L1497_1939 /** Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo, Descrizione - Olbia - Area Panoramica Costiera '68 (Senza Banchine Portuali), Atto - DM 10/01/1968, Codice SITAP – 200135.
 - **Non esistono** vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
 - **Non esistono** vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
 - **Non esistono** oneri di natura condominiale quali insoluti che restano a carico dell'acquirente.
 - **Non esistono** diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civili.
 - **Non esistono** fondi patrimoniali a carico del bene.

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

Il criterio di stima adottato sarà sintetico-comparativo, procedimento basato sulla comparazione con esperienze e compravendite di beni simili al nostro, secondo parametri tecnico-economici (€/mq. etc.).



L'analogia è stata determinata mediante un attento esame delle caratteristiche generali intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il valore di mercato è stato accertato anche mediante accurate indagini presso operatori nel campo immobiliare e consultando "L'OSSERVATORIO IMMOBILIARE" che riporta quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche.

Inoltre si sono considerati alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale degli immobili, al momento del sopralluogo e la sua posizione da strade principali e centro della città.

Il parametro utilizzato è il prezzo per mq. di superficie commerciale lorda.

La superficie commerciale (S.C.) è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto), calcolate secondo i parametri e i coefficienti illustrati di seguito.

1) **Superfici coperte calpestabili (S.C.C.) comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale**(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali vengono computati in una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) **Superfici ponderate (S.POND.) ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 60% verande
- 15% giardini di appartamento (le quali non devono eccedere il 25% delle S.C. superiore si applica il 5%)
- 10% ville e giardini

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) **Quote percentuali delle superficie delle pertinenze (S.PERT.) quali cantine, posti auto coperti e scoperti**

Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile.

In linea di massima:

- cantina 25%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%

- mansarde rifinite 80%
- locali interrati abitabili 60%

Dall'indagine svolta in loco, i prezzi medi dei fabbricati edificati nel periodo dei nostri, e in riferimento all'attualità, per opifici similari all'oggetto di causa, sono da valutare a secondo della classificazione che gli è stata attribuiti sia a livello urbanistico che catastale, pertanto si avrà:

1) Il fabbricato in **VIA REDIPUGLIA** viene classificato come categoria catastale D, fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, comprende le categorie speciali a fine produttivo **D 8** riferita all'officina di cui al foglio ** mappale **** sub 3. I prezzi che vengono attribuiti vanno dai **€. 800,00/MQ.** ai **€. 1.000,00/MQ.** per i locali con destinazione produttiva. Mentre per i magazzini vengono calcolati dagli **€. 600,00/MQ.** ai **€. 900,00/MQ.** I terrazzi praticabili variano dagli **€. 400,00/MQ.** ai **€. 600,00/MQ.**

Considerata la posizione in cui si trova, lo stato di manutenzione, gli anni di costruzione, si può fare una media tra i due valori indicati, e si può applicare un deprezzamento che va dal 20% al 35% sul valore ottenuto secondo quanto riscontrato sul posto, per la vetustà del fabbricato e in considerazione dei volumi già utilizzati.

2) Il fabbricati in **Zona Industriale** viene classificato come categoria catastale D, comprende le categorie speciali a fine produttivo o terziario categoria catastale **D 1 Opifici**, e comprende il capannone grande foglio ** mappale *** sub 2 e il capannone piccolo foglio ** mappale *** sub 3.

I prezzi che vengono attribuiti vanno dai **€. 1.200,00/MQ.** ai **€. 1.600,00/MQ.** per i locali con destinazione uffici, alloggio custode, mentre per i capannoni industriali i prezzi vanno dagli **€. 600,00/MQ.** ai **€. 800,00/MQ.** con destinazione produttiva, mentre per i laboratori vengono calcolati dagli **€. 600,00/MQ.** ai **€. 900,00/MQ.**

L'area sulla quale insiste il fabbricato ha un prezzo che varia dagli **€. 70,00/MQ.** ai **€. 80,00/MQ.** secondo i parametri del consorzio zona industriale, mentre i piazzali e aree di pertinenza si stabiliscono dagli **€. 40,00/MQ.** agli **€. 60,00/MQ.**

Considerata la posizione in cui si trovano, lo stato di manutenzione, gli anni di costruzione, si può fare una media tra i due valori indicati, e si può applicare un deprezzamento che va dal 20% al 40% sul valore ottenuto secondo quanto riscontrato sul posto, per la vetustà dei fabbricati e per l'area in considerazione dei volumi già utilizzati.

Pertanto avremo le seguenti tabelle:

VIA REDIPUGLIA				
Destinazione	Valore min. €/MQ	Valore max €/MQ	Valore medio Deprezzamento	Valore di mercato €/MQ
a)- Officina –	€. 800,00/MQ.	€. 1.000,00/MQ.	€. 900,00/MQ. x 20% -	€. 720,00/MQ.
b)- Magazzino	€. 600,00/MQ.	€. 900,00/MQ.	€. 750,00/MQ. x 25% -	€. 562,50/MQ.
c)- Terrazzi	€. 400,00/MQ.	€. 600,00/MQ.	€. 500,00/MQ. x 25% -	€. 375,00/MQ.



ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL

Destinazione	Valore min. €/MQ	Valore max €/MQ	Valore medio Deprezzamento	Valore di mercato €/MQ
a)- Uffici, casa custode	€. 1.200,00/MQ.	€. 1.600,00/MQ.	€. 1.400,00/MQ. x 40% -	€. 840,00/MQ.
b)- Capannoni	€. 600,00/MQ.	€. 800,00/MQ.	€. 700,00/MQ. x 25% -	€. 525,00/MQ.
c)- Laboratori e magazzini	€. 600,00/MQ.	€. 900,00/MQ.	€. 750,00/MQ. x 20% -	€. 600,00/MQ.
d)- Area del lotto	€. 70,00/MQ.	€. 80,00/MQ.	€. 75,00/MQ. x 30% -	€. 52,50/MQ.

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE FABBRICATO IN VIA REDIPUGLIA

P.T. - OFFICINA - UFFICIO E SERVIZI - - VANO SCALE -	MQ. 357,22 x €. 720,00/MQ.	€. 257.198,40
P.T. - MONTAGGIO E SMONTAGGIO GOMME - MAGAZZINO - LOCALE TECNICO	MQ. 214,42 x €. 562,50/MQ.	€. 120.611,25
P.1° - TERRAZZO -	MQ. 172,34 x €. 375,00/MQ.	€. 64.627,50
P.1°-MAGAZZINO -	MQ. 11,27 x €. 350,00/MQ.	€. 3.944,50
VALORE TOTALE FABBRICATO IN VIA REDIPUGLIA		
- LOTTO N° 1 -		€. 446.381,65
ARROTONDAMENTO		€. 446.500,00

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE CAPANNONE GRANDE

P.T. APPARTAMENTO - SPOGLIATOIO - SALA RIUNIONI - SALA D'ASPETTO	MQ. 200,00 x €. 840,00/MQ.	€. 168.000,00
P.1° - UFFICIO - DIREZIONE -	MQ. 200,00 x €. 840,00/MQ.	€. 168.000,00
P.2° - ARCHIVIO -	MQ. 200,00 x €. 840,00/MQ.	€. 168.000,00
CAPANNONE PIANO TERRA	MQ. 1.000,00 x €. 525,00/MQ.	€. 525.000,00
MAGAZZINO PIANO PRIMO	MQ. 400,00 x €. 600,00/MQ.	€. 240.000,00
AREA SCOPERTA	MQ. 7.338,64 x €. 52,50/MQ.	€. 385.278,60
LOCALI TECNICI	MQ. 42,70 x €. 300,00/MQ.	€. 12.810,00
LOCALE ANTINCENDIO	MQ. 16,00 x €. 200,00/MQ.	€. 3.200,00
VALORE TOTALE CAPANNONE GRANDE		
- LOTTO N° 2 -		€. 1.670.288,60
ARROTONDAMENTO		€. 1.670.000,00



CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE CAPANNONE PICCOLO		
P.T. RIPARAZIONE MECCANICHE E SALDATURE	MQ. 214,52 x € 600,00/MQ.	€ 128.712,00
P.1° UFFICIO – LOCALE DI SGOMBERO – LABORATORIO E DEPOSITO	MQ. 187,68 x € 600,00/MQ.	€ 112.608,00
AREA SCOPERTA - PIAZZALE E POSTEGGI -	MQ. 1.188,14 x € 52,50/MQ.	€ 62.377,35
VALORE TOTALE CAPANNONE PICCOLO		
- LOTTO N° 3 -		€ 303.697,35
ARROTONTAMENTO		€ 304.000,00

RIEPILOGO LOTTI

I beni, risultano vendibili singolarmente nei lotti di cui al prospetto che segue:

LOTTO 1

Fabbricato in Via REDIPUGLIA ai civici ***** nel Comune di Olbia (SS) – distinto al NCEU al F. ** mappale **** Sub. 3 e sub 5.

V = € 446.500,00

Diconsi EURO quattrocentoquarantaseimilacinquecento/00

LOTTO 2

Opificio in ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL ai civici ***** nel Comune di Olbia (SS) – distinto al NCEU al F. ** mappale *** Sub. 2.

V = € 1.670.000,00

Diconsi EURO unmilionesecentosettantamila/00

LOTTO 3

Capannone in ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL al civico *** -, nel Comune di Olbia (SS) – distinto al NCEU al F. ** mappale *** Sub. 3.

V = € 304.000,00

Diconsi EURO trecentoquattromila/00

C. Conclusioni

Il sottoscritto perito estimatore, a conclusione della relazione che precede, nel ringraziare la S.V. I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Da quanto riscontrato in loco, dalle informazioni avute da persone del posto, i beni in oggetto risultano avere un buon mercato e una certa richiesta.

Tuttavia il valore sopra indicato può ritenersi congruo, è tuttavia possibile, in regime di libera e normale compra-vendita che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 15 % del reale valore di mercato, di conseguenza la valutazione inclusa all'interno di tale perizia è da ritenersi egualmente attendibili.

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(firmato digitalmente)

Tempio Pausania li, 02 dicembre 2020

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubb

2009