

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Ruolo GES. N° 31/2023

**RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE
AUTORIZZAZIONI
AMMINISTRATIVE**

Il C.T.U.:

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa

IL DIFENSORE DEL CREDITORE
Avv.

Data dell'incarico:
06.03.2024

Data del deposito Relazione Tecnica:
18.10.2024

Data del Rinvio:
19.11.2024

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CONTRO

Con ordinanza del 06.03.2024 la S.V.III.ma nominava la sottoscritta
, residente in Tempio Pausania, via ... n. ..., iscritta all'Albo degli Architetti di
Sassari al n. ..., quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai
seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate 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 procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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;

Rediga **congiuntamente al custode** il modulo di controllo dell'esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito **“positivo”** o **“attenzione”**, **mentre in caso di esito negativo**, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell'incarico.

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 31/2023

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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “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. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 31/2023

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “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;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 31/2023

espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, 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;

QUESITO N. 14 – “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 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.

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto Il Verbale di sopralluogo, (*allegato alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

L'immobile riportato nella trascrizione dell'Atto di pignoramento è il seguente:

-“Porzione di fabbricato sito in Olbia, Via Calabria n. 19/21 Piano T, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 30 part. 1567 sub 4, cat. A/4, vani 3,5.”

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 31/2023

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

Il **pignoramento** è stato **trascritto** in data **13.04.2023** al n. **4255 Reg. Gen., n. 3022 Reg. Part.**, presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, a favore di
con sede in _____, gravante sulla quota di 1/1 in piena proprietà di
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Olbia foglio 30 particella 1567 sub 4;

PROVENIENZA

1)-**nn. 3868/2463 del 02.04.2008** **Atto di compravendita** del 28.03.2008 in notar
di Olbia (OT) rep. n. 88796/23086, con cui il signor _____
ha venduto al signor _____ per la quota dell'intero in piena
proprietà l'Abitazione di tipo popolare (A4) in Olbia foglio 30 particella 1567 sub 4;

2)-**nn. 8308/6158 del 28.11.1991** **Atto di divisione** da se stesso e dai signori

_____, stipulato in data 19.11.1991 per Notaio _____ di Olbia (OT)
rep. n. 121532, nascente dalla successione della madre _____ deceduta il
29.05.1989, ad oggi non trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari,

Si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius
da parte degli eredi _____ e _____

_____, pubblicata il 09.04.2008 ai nn. 4129/2677, in riferimento all'atto notarile
pubblico del 19.11.1991 ai rogiti del notaio _____ di Olbia (OT), rep. n.
121532, sopra citato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1)-**nn. 4255/3022 del 13.04.2023** **Atto esecutivo o cautelare** nascente da **Verbale di pignoramento immobili** del 08.03.2023, Tribunale di Tempio Pausania, rep. n° 221, a favore di _____ con sede in _____ e contro _____
avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Olbia foglio 30 particella 1567 sub 4.

2)-**nn. 3869/615 del 02.04.2008** **IPOTECA VOLONTARIA**, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.03.2008 ai rogiti del Notaio _____ di Olbia, rep. n° 88799/23089, a favore di _____ con sede in **Bergamo** e contro _____
per un montante ipotecario di € 135.000,00 ed un capitale di € 90.000,00.
Durata 35 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Olbia foglio 30 particella 1567 sub 4.

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”***1. - Ubicazione:***

L'immobile oggetto di perizia si trova in Comune di Olbia, Via Calabria n. 19, con accesso da via pubblica.

1.a - COME RAGGIUNGERE GLI IMMOBILI DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:

Dall'aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:

- Via degli Astronauti in direzione SS 125 Orientale Sarda;
- SS 127 Settentrionale Sarda in direzione Corso Vittorio Veneto;
- Prendere Via Liguria in direzione Via Calabria.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: 4,1 Km ca.

Porto di Olbia: Km 3,2 Km ca.

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili, ristoranti, negozi ecc. si trovano ad alcune centinaia di metri dall'immobile.

1.- Descrizione della zona:

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale, zona molto tranquilla, strade di media sezione. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, l'illuminazione pubblica è presente.

Le unità immobiliari presenti nella zona sono prevalentemente ad uso abitativo con prevalenza della tipologia case ad un piano o pluripiano e in linea.

TIPOLOGIA adottata: mista: “edificio ad un piano”***1.- Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:***

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante:** murature perimetrali in blocchi di cls **Orizzontamenti** in laterocemento; **tramezzi** in mattoni forati; **copertura:** tetto a falde inclinate con manto di coppi; **infissi** in PVC;

Finitura esterna: intonaco tinteggiato.

Scala interna di collegamento al soppalco: in legno (*cfr. doc. fotografica*).

2.- Descrizione dell'immobile:

Appartamento sito in Comune di Olbia Via Calabria n. 19, al piano T, di vani 3,5, distinto in catasto con foglio 30 mapp. 1567 sub 4, con annessa piccola corte coperta da struttura in plexiglass;

Lo stato di conservazione è “cattivo”:

- Presenza di umidità diffusa;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 31/2023

- Presenza di falda acquifera sotterranea con fuoriuscita, talvolta, delle acque in superficie, in opera pompa sommersa con convogliamento delle acque di falda verso la rete fognaria pubblica;
- Presenza di tegole rimosse in copertura.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo, la cucina, con placcaggio delle pareti in ceramica 10x10, pavimentata in marmo di Orosei disposto ad "*opus incertum*", un bagno dotato di wc, bidet, lavabo ad incasso e doccia, pavimentato in ceramica 20x20, placcaggio alle pareti: piastrelle 20x20, una camera da letto, il soppalco collegato al piano terra da scala in legno, piccola corte coperta da lastra in plexiglass removibile, in cui si trova pozzetto con impianto di pompa sommersa per il convogliamento delle acque di falda verso la rete fognaria pubblica.

La pavimentazione del soggiorno e della camera è in ceramica delle dimensioni 40x40.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile;

Le **porte interne** sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno.

Gli infissi sono in PVC con vetrocamera.

3.GLI IMPIANTI

Caldaia a gas per cucina e acqua calda;

Condizionatore con unità esterna.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico e TV;

L'impianto igienico sanitario dei servizi è efficiente.

L'appartamento confina con Via Calabria, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e Via Romagna, salvo altri.

CONSISTENZA APPARTAMENTO

-Consistenza catastale: 3,5 vani;

-Dati superficie cat.: Totale 48 mq, Totale escluse aree scoperte: 48 mq

-superficie lorda: 48,25 mq

-superficie soppalco: mq 14,08

-corte: 3,75 mq

Considerato che il soppalco produce una superficie commerciale equivalente di $14,08 \times 0,20 = 2,81$ metriquadrati circa;

Considerato che la corte produce una superficie commerciale equivalente di $3,75 \times 0,18 = 0,67$ metriquadrati circa;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 31/2023

la superficie commerciale risulta di $48,25 + 2,81 + 0,67 = 51,73$ mq

52 metriquadrati in cifra tonda.

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE

Stato di consistenza			
APPARTAMENTO	Superficie lorda mq	coefficienti delle pertinenze	Superficie commerciale
Piano Terra	48,25	1	48,25
Soppalco	14,08	0,20	2,81
Corte	3,75	0,18	0,67
Superficie commerciale			51,73

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 44,23 metriquadrati circa.

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

-**APPARTAMENTO** sito in Comune di Olbia, Via Calabria n. 19-21, Piano T, è censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 1567 sub 4, cat. A/4, cl. 2, consistenza catastale 3,5 vani, Rendita Euro 207,87

Dati di superficie:

Totale : 48 mq;

Totale escluse aree scoperte: 48 mq

intestato a:

Diritto di proprietà per 1/1

Nella planimetria catastale non risultano essere stati riportati il soppalco e la scala di collegamento.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia al Fg 30 mapp. 1567 sub 4 Via Calabria, è stato classificato con la seguente destinazione urbanistica:

Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

ZONA “B2” RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO (art. 18.1 delle Norme di Attuazione).

Si osservano i vincoli riportati nella carta “studio di variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico - vincoli PAI urbano” della suddetta Variante al P.d.F. approvata con deliberazione n. 66 del 29/06/2017.

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L. R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 :

Zona B2 di completamento residenziale densa (art. 37 delle Norme di Attuazione).

L'immobile ricade all'interno del perimetro delle aree allagate nella “Carta delle aree allagate secondo le indicazioni dei comuni interessati” Tavola “Olbia – REV” allegata alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale n. 1 del 27/02/2014, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 13/03/2014.

Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. si osservano, quale misura cautelare, le norme di salvaguardia di cui agli articoli 4, 8 (commi 8, 9, 10 e 11), 23, 24 e 27 (disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4) delle Norme di Attuazione del Piano Assetto Idrogeologico, fino all'approvazione di appositi studi di approfondimento dell'assetto Idrogeologico di variante al P.A.I. e comunque per un periodo non superiore a tre anni, concordemente con quanto disposto dal comma 7 dell'art. 65 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Si fa presente che il piano di gestione del rischio alluvionale, approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale n. 2 del 15/03/2016 pubblicato sul B.U.R.A.S. del 31/03/2016, e con DPCM del 27/10/2016 di cui al G.U. n. 30 del 06/02/2017 e B.U.R.A.S. n. 10 del 23/02/2017, ha recepito interamente la carta delle aree allagate perimetrate a seguito dell'evento del 18/11/2013 e approvata con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino regionale n. 1 del 27/02/2014. Pertanto il vincolo dell'area allagata ad oggi continua a persistere.

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli della **Variante al P.A.I.** adottata in via preliminare con deliberazione n. 2 del 16.06.2015 e pubblicata sul B.U.R.A.S. N. 34 in data 30.07.2015, classificato nella **fascia A_50 a pericolosità idraulica molto elevata** (art. 27

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 31/2023

delle norme di attuazione del P.A.I., disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata zone Hi4).

Si osservano le norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte idraulica adottata con deliberazione di C.C. n. 94 del 27/09/2023, con deliberazione di adozione preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 3 del 29.01.2024. L'immobile ricade in gran parte in Zona Hi4 nella suddetta variante al P.A.I.

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

L'immobile ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico. Si osserva la L.R. n. 8 del 23.04.2015 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 30/04/2015 e la L.R. n. 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 06/07/2017. Si osserva la L.R. n. 1 del 18.01.2021 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 19/01/2021 e la Sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022. L'immobile ricade in area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera C del D.lgs. n. 42/2004 (fascia di 150 metri da fiumi e torrenti).

(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

-L'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967;
In seguito è stato oggetto di modifiche di cui alla
-**Concessione Edilizia in Sanatoria N. 183/09 del 26.05.2009 Pos. Edilizia n.10/09**
intestata al Signor _____, relativa al frazionamento, modifiche interne ed
esterne di una unità immobiliare.

Nella planimetria di progetto di cui alla Concessione sopra citata non sono stati riportati il soppalco e la scala di collegamento al piano terra come allo stato di fatto. Per la regolarizzazione della difformità è sufficiente inoltrare sanatoria autocertificativa. Il costo della sanzione amministrativa è di € 500,00 L.R. 23/1985 art.14.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8 – “Spese”

Non sussistono quote condominiali non pagate.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 31/2023

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

LOTTO:

1.-APPARTAMENTO sito in Comune di Olbia, Via Calabria n. 19, Piano T, composto da soggiorno-pranzo, cucina, una camera da letto, un bagno, soppalco e piccola corte, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 1567 sub 4, confinante con Via Calabria, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e Via Romagna, salvo altri.

Valore stimato: € 50.490,00

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per la quota di 1/1**.

QUESITO N.11 – “Stato del bene”

1 - Attualmente l'Appartamento sito in Comune di Olbia, Via Calabria n. 19, Piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 1567, sub 4, è **occupato** dal Sig. [REDACTED] (proprietario dell'abitazione) e dalla Signora [REDACTED].

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**LOTTO N. 1**

Il **valore** più probabile dell'**Appartamento** in Comune di Olbia, Via Calabria n. 19, Piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 1567 sub 4, è stato stimato a corpo in Euro 88.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.75;
- il coefficiente di differenziazione per lo stato igienico-sanitario dell'abitazione, pari a 0.90;
- il coefficiente di differenziazione per rischio idrogeologico (*pericolosità idraulica molto elevata - Hi4*) pari a 0.85;

si ottiene:

$€ 88.000,00 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,85 = € 50.490,00$

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 31/2023

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di € 50.490,00

Resteranno a carico dell'acquirente:

- il costo della sanatoria per modifiche interne stimato in € 500,00.

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

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

- “OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- “Nomisma Immobiliare”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;
- “Consulente Immobiliare” – Informazione specializzata de “Il Sole 24 ORE”;

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

- la localizzazione;
 - pregio ambientale e panoramicità;
 - previsioni di piano;
 - grado di finitura e pregio dei materiali;
 - stato di manutenzione;
 - dotazione di impianti.
- Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:
- stato di conservazione e manutenzione;
 - età;
 - qualità;
 - occupazione dell'immobile;
 - stato igienico-sanitario dell'abitazione.

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata al Sig. _____ all'Avv. _____ e all'Avv. _____
- Studio Legale Associato _____ (per il Creditore precedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania, 18.10.2024

Arch. Anna Maria Muzzetto

Si allegano:

- 1.- *Verbale di sopralluogo;*
- 2.- *Documentazione Catastale in Comune di Olbia:*
 - *Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:*
 - *appartamento sito in Olbia- censito al N.C.E.U. al Fg 30, mapp. 1567, sub 4,*
- 3.- *Planimetria catastale immobile scala 1:200;*
- 4.- *Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:*
AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE
 - *Concessione Edilizia in sanatoria N. 183/2009 del 26.05.2009;*
 - *Planimetrie , Sezioni, Prospetti scala 1:100;*
- 5.- *Atto di Vendita;*
- 6.- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- 7.- *Documentazione fotografica appartamento ed esterni;*
- 8.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare*
Ruolo G.E.S. n°31/2023;
- 9.- *Fatture e ricevute spese.*