

***Tribunale di Tempio Pausania***

---

PROCEDURA 38/2022 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Alessandro Patruno

contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio***

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

In data 05/07/2024, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 38/2022 R.G.E., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

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

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### QUESITO UNO

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

#### Provenienza:

I Sig.ri [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni, divennero proprietari

- per diritti pari ad 1/2 ciascuno di quota di proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili in Comune di Olbia (SS), Loc. Cugnana, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 18, Mappale 724, subalterno 65, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 2.5, superficie catastale mq 41, rendita catastale € 426.08, Foglio 18, Mappale 724, subalterno 66, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 2.5, superficie catastale mq 44, rendita catastale € 426.08, in forza atto di compravendita del 17/10/2003 rogato dal Notaio Orsola Forino di Milano, rep. 3125/2098, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania a Sassari, ai nn.12897 RG/8914 RP il 24/10/2003, [REDACTED]
- alla stessa [REDACTED] gli immobili erano pervenuti, in maggior consistenza, in forza di atto di compravendita del Notaio Antonio Trezza di Milano in data 6 giugno 2000 n. 54609/9505 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 4 luglio 2000 ai nn. 5074RG/3497RP.

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

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

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili il 04/04/2022, r.g.3474/ r.p. 2455**

**Verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania rep.274/2022, **a favore** MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED], **contro** [REDACTED]

[REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni; gravante per quota indivisa di 1/2 ciascuno di proprietà sugli immobili in comune censuario di Olbia distinti al Foglio 18, Mappale 724, subalterno 65, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 2.5, superficie catastale mq 41, rendita catastale € 426.08, Foglio 18, Mappale 724, subalterno 66, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 2.5, superficie catastale mq 44, rendita catastale € 426.08

**Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 09/03/2022
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 04/04/2022
- Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo

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

- Atto di compravendita degli immobili in Comune censuario di Olbia distinti al Foglio 18, Mappale 724, subalterno 65, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 2.5, superficie catastale mq 41, rendita catastale € 426.08, Foglio 18, Mappale 724, subalterno 66, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 2.5, superficie catastale mq 44, rendita catastale € 426.08, atto di compravendita del 17/10/2003 rogato dal Notaio Orsola Forino di Milano, rep. 3125/2098, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania a Sassari, ai nn.12897 RG/8914 RP il 24/10/2003, dalla società [REDACTED].

**(ALLEGATO A)**

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 18, mappale 724, sub 1 e 2. **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- Copia titoli edilizi e grafici della Licenza Edilizia n.353/75 del 06/06/1975, variante in corso d'opera 363/77 del 20/01/1977, Concessione in Sanatoria nn.1470/1471 del 24/06/1997 **(ALLEGATI F e G)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 04/03/2025 **(ALLEGATO I)**

**QUESITO DUE**

**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;

**In data 02/09/2024 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.**

In data 17/10/2024, alle ore 15.00, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali

in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, [REDACTED]. Nessuno degli esecutati era presente e nell'occasione non essendo stato possibile accedere all'immobile, si è quindi proceduto a compiere un rilievo fotografico e la ricognizione dell'esterno del fabbricato, delle scale aperte e del corridoio di ingresso alle unità immobiliari. Sulle porte delle due unità, contraddistinte con i numeri di interno **37** e **38**, erano affissi due avvisi di distacco dell'acqua potabile da parte del condominio.

In seguito a quanto rilevato, il custode giudiziario ha provveduto a richiedere al Giudice l'ordine di liberazione dell'immobile.

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

In seguito all'ordine di liberazione del bene oggetto di pignoramento ed in data 26/02/2025 La sottoscritta CTU accompagnata dal custode giudiziario del bene ha eseguito l'accesso agli immobili. Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia. **(ALLEGATO I)**

#### **Descrizione dettagliata del bene:**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Olbia, presso il complesso residenziale turistico denominato Cugnana Verde e consiste in due unità immobiliari residenziali adiacenti, appartenenti ad un fabbricato condominiale.

L'accesso al complesso residenziale avviene dalla strada provinciale 73 direzione Olbia San Pantaleo all'altezza del golfo di Cugnana. Percorrendo una viabilità interna si giunge, dopo circa 900 metri, all'ingresso del complesso turistico; proseguendo per 600 metri sulla strada privata del complesso, rimanendo sempre sulla sinistra, si raggiunge un parcheggio sul quale affacciano diversi fabbricati, tra cui quello denominato Orizzonti, al quale appartengono le due unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il complesso residenziale, abbastanza vasto e ben curato, si sviluppa sul versante di una collina che guarda verso il mare e verso la campagna circostante. All'interno del complesso si trovano diversi servizi e pertinenze, tra le quali anche una piscina in posizione non molto distante dal fabbricato che ospita le due unità immobiliari in oggetto, campi da tennis, da calcio, bar, edicola e tutti i servizi principali.

La scala di accesso al fabbricato Orizzonti è aperta e dal parcheggio per raggiungere le due unità immobiliari si devono salire tre piani. Il fabbricato è privo di ascensore. Gli accessi alle due unità si trovano sul lato sinistro del corridoio di distribuzione e sono contraddistinte dai numeri 37 e 38. Il fabbricato è della tipologia in linea con forma ad L, su quattro piani dal lato della strada e, a causa della pendenza del lotto di giacitura e della conformazione del fabbricato stesso, su due piani dal lato interno che guarda verso la piscina e la piazzetta del complesso residenziale.

Esternamente l'intero immobile appare curato e ben mantenuto.

### **Sub 78 (ex 65), appartamento 37**

È un appartamento bilocale posto al piano terzo del fabbricato e distribuito internamente su due piani. Dalla porta di ingresso del pianerottolo si accede ad un disimpegno sul quale affacciano il bagno ed una scala che porta percorrendola a salire alla zona giorno e percorrendola a scendere alla camera da letto. La zona giorno, composta da un unico ambiente pranzo con angolo cottura, affaccia su una terrazza orientata verso la piazza interna del complesso. La camera da letto, posta al piano inferiore, affaccia su un balcone verso la strada di accesso e il parcheggio e guarda verso la vallata. Il bagno è completo di lavabo, doccia, vaso e bidet. L'appartamento è completamente privo di arredi. Allo stato attuale l'unità immobiliare appare inutilizzata da lunga data. Con tutta probabilità l'unità deve essere stata oggetto di occupazione da parte di una colonia di piccioni, in quanto ne sono visibili tracce di guano all'interno.

### **Caratteristiche costruttive**

L'immobile è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con travi e pilastri e solai in laterocemento; le tamponature sono presumibilmente in mattoni laterizi. Gli interni dell'unità sono intonacati al rustico e tinteggiati. I pavimenti sono di ceramiche monocottura così come il rivestimento del bagno, sanitari e rubinetterie sono di tipo standard, così come le finiture dell'impianto elettrico. Gli infissi sono di legno monoblocco. La portafinestra del soggiorno che conduce alla terrazza è rotta. La terrazza era originariamente coperta con una struttura di legno e canna, ma allo stato attuale le canne sono per la maggior parte deteriorate e/o mancanti.

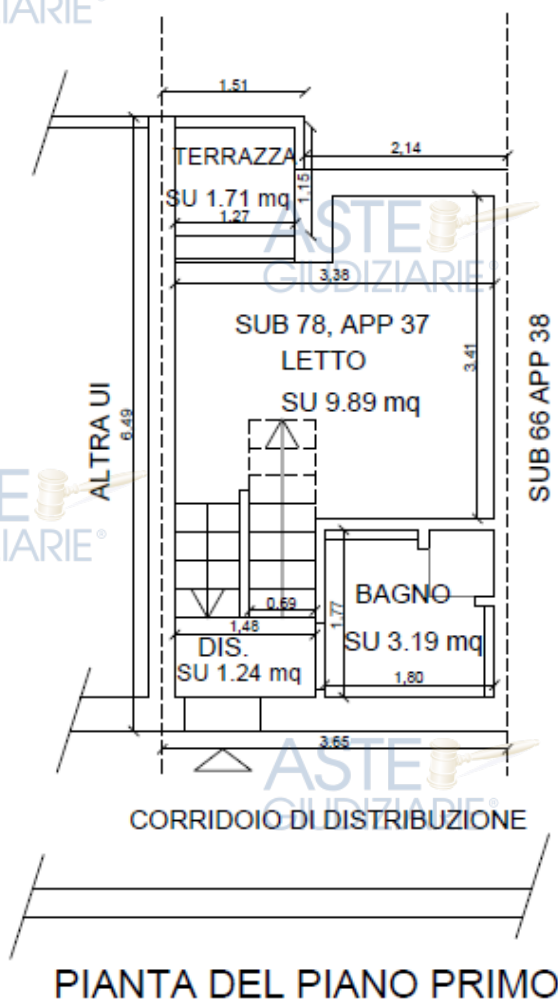
Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare per quanto eseguito, è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti.
- L'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale in quanto la veranda della zona giorno nei progetti autorizzati e nella realtà presenta una forma differente rispetto a quanto accatastato.

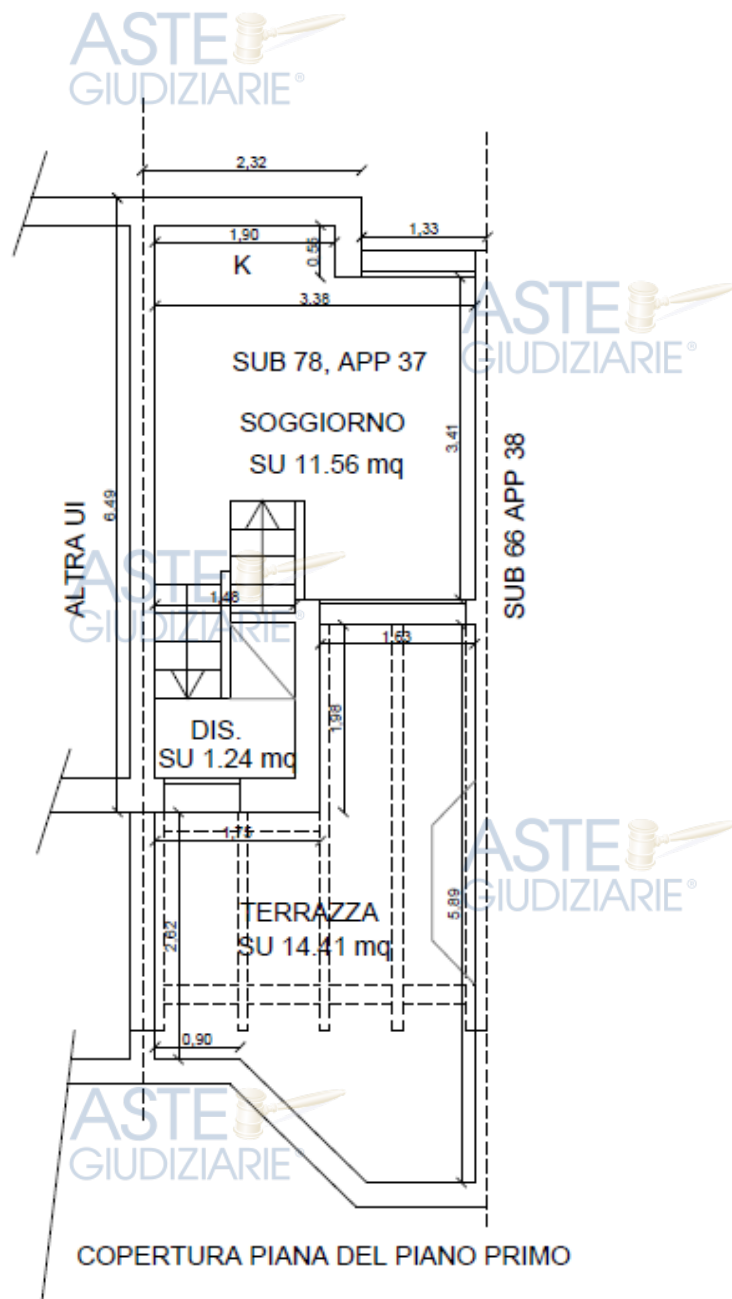
## Calcolo della consistenza immobiliare SUB 78 (ex 65)

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

|               | Superficie lorda | Coefficiente di applicazione | Superficie raggugliata |
|---------------|------------------|------------------------------|------------------------|
| abitazione    | mq 40.15         | 1/1                          | mq 40.15               |
| terrazza      | mq 18.46         | 0.25                         | mq 5.54                |
| <b>TOTALE</b> |                  |                              | <b>mq 45.69</b>        |



PIANTA DEL PIANO PRIMO



PIANTA DEL PIANO SECONDO

**GRAFICI SUB 78 (ex 65), APPARTAMENTO 37**

**Sub 79 (ex 66), appartamento 38**

È un appartamento bilocale posto al piano terzo del fabbricato e distribuito internamente su due piani. Dalla porta di ingresso del pianerottolo si accede ad un disimpegno sul quale affacciano il bagno ed una scala che porta percorrendola a salire alla zona giorno e percorrendola a scendere alla camera da letto. La zona giorno, composta da un unico ambiente pranzo con angolo cottura, affaccia su una terrazza orientata verso la piazza interna del complesso. La camera da letto, posta al piano inferiore, affaccia su un balcone verso la strada di accesso e il parcheggio e guarda verso la vallata. Il bagno è completo di lavabo, doccia, vaso e bidet. L'appartamento è completamente privo di arredi. Allo stato attuale l'unità immobiliare appare inutilizzata da lunga data. Con tutta probabilità l'unità deve essere stata oggetto di occupazione da parte di una colonia di piccioni, in quanto ne sono visibili copiose tracce di guano all'interno.

**Caratteristiche costruttive**

L'immobile è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con travi e pilastri e solai in laterocemento; le tamponature sono presumibilmente in mattoni laterizi. Gli interni dell'unità sono intonacati al rustico e tinteggiati. I pavimenti sono di ceramiche monocottura così come il rivestimento del bagno, sanitari e rubinetterie sono di tipo standard, così come le finiture dell'impianto elettrico. Gli infissi sono di legno monoblocco. La portafinestra del soggiorno che conduce alla terrazza è rotta. La terrazza era originariamente coperta con una struttura di legno e canna, ma allo stato attuale le canne sono per la maggior parte deteriorate e/o mancanti.

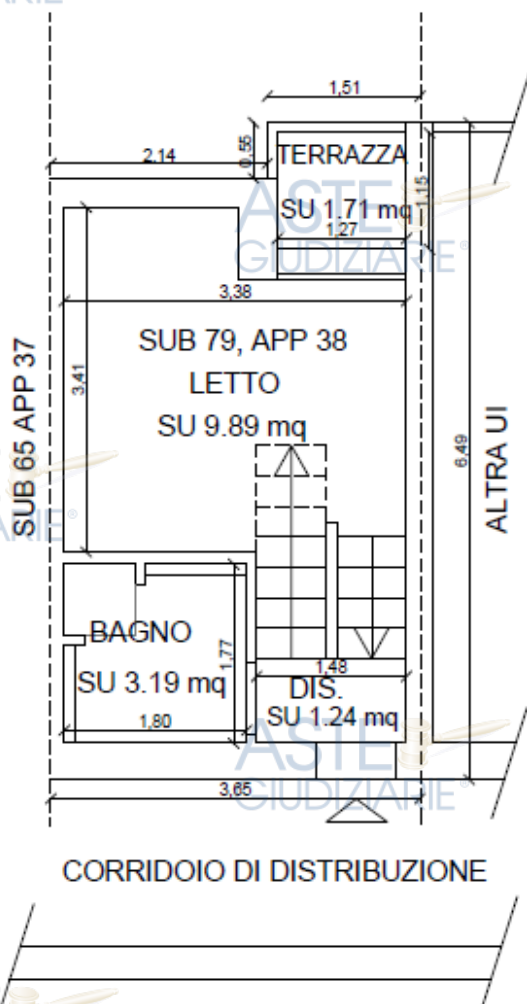
Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- L'unità immobiliare per quanto eseguito, è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti.
- L'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale in quanto la veranda della zona giorno nei progetti autorizzati e nella realtà presenta una forma differente rispetto a quanto accatastato.

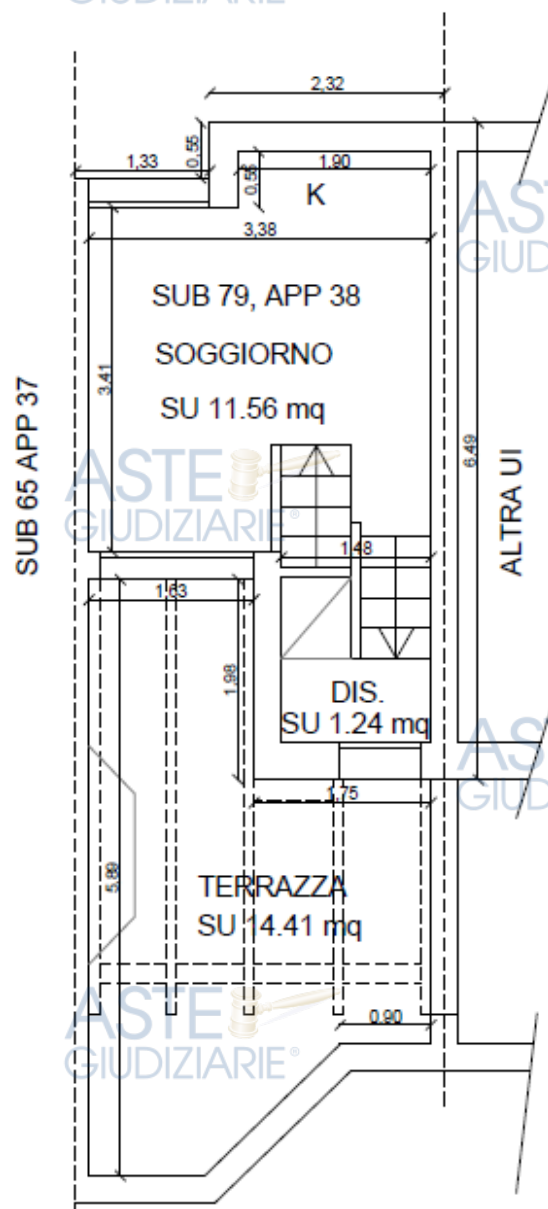
# **Calcolo della consistenza immobiliare Sub 79 (ex 66)**

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

|            | Superficie lorda | Coefficiente di applicazione | Superficie raguagliata |
|------------|------------------|------------------------------|------------------------|
| abitazione | mq 40.15         | 1/1                          | mq 40.15               |
| terrazza   | mq 18.46         | 0.30                         | mq 5.54                |



PIANTA DEL PIANO PRIMO



PIANTA DEL PIANO SECONDO

**GRAFICI SUB 79 (ex 66), APPARTAMENTO 38**

**Descrizione delle caratteristiche della zona:**

Il fabbricato residenziale di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente stima è situato nel comune di Olbia, lungo la strada statale 125, a circa , a distanza di circa 14 km dal centro abitato con il Porto e L'aeroporto, di circa 11 km da Porto Rotondo e di circa 17 km da Porto Cervo e la località turistica internazionale della Costa Smeralda.

**QUESITO TRE**

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

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

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

**QUESITO QUATTRO**

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

Le unità immobiliari sono censite al catasto Fabbricati del Comune di Olbia come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 18, Mappale 74, subalterno 65, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 2.5, superficie catastale mq 41, rendita catastale € 426.08,
- Foglio 18, Mappale 74, subalterno 66, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 2.5, superficie catastale mq 44, rendita catastale € 426.08

Gli immobili risultano correttamente inseriti in mappa

I dati catastali sono corretti.

Le planimetrie catastali presentano una differenza nella forma della terrazza al piano secondo da quanto regolarmente autorizzato e da quanto effettivamente rilevato.

Si è provveduto ad effettuare variazione catastale per allineare le planimetrie allo stato reale.

I nuovi dati catastali a seguito di aggiornamento sono:

- Foglio 18, Mappale 724, subalterno 78, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 3.5, superficie catastale mq 45, rendita

catastale € 596.51,

- Foglio 18, Mappale 724, subalterno 79, piano 1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 3.5, superficie catastale mq 45, rendita catastale € 596.51.

#### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico sia vigente (P.d.F.) che adottato (PUC) prevede la destinazione seguente:

Zona F sub zona 2 del P.d.F.

Zona F2.b del PUC

#### **QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

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

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

L'immobile è stato edificato in forza di licenza Edilizia n.353/75 del 06/06/1975, variante in corso d'opera 363/77 del 20/01/1977, Concessione in Sanatoria nn.1470/1471 del 24/06/1997

Le unità immobiliari sono conformi all'ultimo titolo in atti

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

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Olbia, è stato possibile verificare che esiste la Licenza di Agibilità relativa all'immobile n.7585 del 27/11/1998.

#### **QUESITO SETTE**

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

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, né censo, né livello, né uso civico

**QUESITO OTTO**

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

Le unità sono soggette, relativamente all'anno in corso, alle seguenti spese di gestione:

sub 78 (ex 65) (**app. 37**) € 1'060,00 da versare entro il 31/03/2025

sub 79 (ex 66) (**app. 38**) € 1'060,00 da versare entro il 31/05/2025

Gravano inoltre sull'immobile, come da estratto conto inviato dall'amministratore di condominio,

sub 78 (ex 65) (**app. 37**) € 1'205,35 relative all'annualità 2023 + € 1'135,55 relative all'annualità 2024

sub 79 (ex 66) (**app. 38**) € 1'205,51 relative all'annualità 2023 + € 1'090,74 relative all'annualità 2024

L'amministratore ha inoltre comunicato alla sottoscritta che sono stati deliberati dei fondi per futuri lavori straordinari che ad oggi ancora non sono stati ancora ripartiti.

Si allegano estratti conto di entrambe gli appartamenti dall'anno 2023 all'anno 2025 (**ALLEGATO O**).

**QUESITO NOVE - " Divisione in lotti"**

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

Trattandosi di due unità immobiliari distinte, è possibile procedere alla formazione di due lotti di vendita

**QUESITO DIECI - "Divisibilità in natura"**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Le unità immobiliari sono pignorate per intero.

**QUESITO UNDICI – “Stato del bene”**

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

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non erano occupate:

Non ci sono contratti d'affitto regolarmente registrati relativi all'unità in oggetto.

Si allega comunicazione relativa da parte dell'Agenzia delle Entrate  
(**ALLEGATO M**)

**QUESITO DODICI**

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

L' immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

**QUESITO TREDICI – “Regime vincolistico”**

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

L'immobile è gravato da oneri e vincoli di natura condominiale come da regolamento di condominio ed estratti conto allegati alla presente  
(**ALLEGATO O**)

## **QUESITO QUATTORDICI – “ Determinazione del valore ”**

*determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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:**

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

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI e le diverse offerte di unità immobiliari in vendita proprio nello stesso complesso residenziale, è stato possibile rilevare che immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 2'000,00 e i 2'700,00 €/mq.

Considerata la condizione attuale delle unità che necessita di lavori di manutenzione ordinaria, la posizione rispetto al parcheggio e alla piazzetta con i servizi e la piscina, la tipologia ed il taglio delle due unità, si può prendere come valore di riferimento **1'800.00 €/mq.**

Al valore unitario come sopra calcolato non vengono applicati ulteriori coefficienti riduttivi in quanto il prezzo al metro quadro applicato fa riferimento esattamente ad unità immobiliari edificate contemporaneamente a quelle oggetto della stima.

### **VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 18, mappale 724, sub 78

Valore al metro quadro € 1800,00 x 45,69 mq = 82'242,80 €.

Immobile censito al foglio 18, mappale 724, sub 79

Valore al metro quadro € 1800,00 x 45,69 mq = 82'242,80 €.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

**LOTTO 1: Immobile censito al foglio 18, mappale 724, sub 78**

**PREZZO BASE: € € 82'242,80 €.**

**LOTTO 2: Immobile censito al foglio 18, mappale 724, sub 79**

**PREZZO BASE: € € 82'242,80 €.**

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia Concessioni Edilizie **(ALLEGATO F)**
- 7) Copia grafici allegati ai titoli edilizi **(ALLEGATO G)**
- 8) Copia agibilità **(ALLEGATO H)**
- 9) Visure ipocatastali **(ALLEGATO I)**
- 10) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO L)**
- 11) Comunicazione Ag. delle Entrate Contratti di affitto **(ALLEGATO M)**
- 12) Documentazione fotografica **(ALLEGATO N)**
- 13) Regolamento e tabelle millesimali, Estratti conto condominio **(ALLEGATO O)**
- 14) Elaborati Grafici **(ALLEGATO P)**
- 15) Descrizione diritto di vendita editabile

**Conclusioni:**

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°17 pagine inclusa la presente e 16 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

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

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

Olbia 07/03/2024

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli