

ANTONIO FANARI

INGEGNERE

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA N° 49/2019 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

[REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA PALOMBELLA ANTONIA

C.T.U.

ING. ANTONIO FANARI



1. PREMESSE E QUESITI	3
2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE.....	8
2.1 Esame dei documenti depositati ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.	8
2.2 Comunicazioni alle parti.....	9
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	9
3.1 Punto n° I.....	9
3.2 Punto n° II.....	11
3.3 Punto n° III.....	12
3.4 Punto n° IV	12
3.5 Punto n° V	13
3.6 Punto n° VI	13
3.7 Punto n° VII	15
3.8 Punto n° VIII	15
3.9 Punto n° IX	15
3.10 Punto n° X	15
3.11 Punto n° XI	15
3.12 Punto n° XII	15
3.13 Punto n° XIII	16
3.14 Punto n° XIV	16
4. CONCLUSIONI.....	18



Tribunale di Tempio Pausania

Oggetto: Procedura n° 49/2019 R.G.E.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]



DEBITORE

[REDACTED]



1. PREMESSE E QUESITI

PREMESSO che:



- in data 16.02.2024 presso il Tribunale di Tempio Pausania, il Giudice della Procedura Esecutiva n° 49/2019, nominava CTU il sottoscritto Ing. Antonio Fanari, nato ad Olbia il 25.04.1977, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 1163, con studio in Olbia, Via Masaccio n° 22/D;
- il giorno 19.02.2024, il sottoscritto Ing. Antonio Fanari, accettava l'incarico e prestava giuramento tramite il modello telematico.
- il Giudice Dott.ssa Antonia Palombella affidava al sottoscritto l'incarico ponendo i seguenti 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;



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 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;

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 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 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;
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.



PREMESSO che, con atto di pignoramento del 07.03.2019, trascritto il 22.05.2019 con Numero Registro Generale 4674 e Registro Particolare 3213, è stato pignorato l'immobile di cui alla procedura RGE 49/2019.

PREMESSO che, con istanza di vendita del 03.05.2019, il Creditore procedente chiedeva che venisse disposta la vendita del seguente immobile pignorato:

appartamento sito in Comune di Olbia, Via Ammannati, n.10 (catastalmente n.12), censito in catasto al F.31, mappale 262, sub. 6, p.2, z.c.1, cat. A/3, cl.2, vani 4, rc: € 371,85.

CONSIDERATO:

- che il giorno 17 Luglio 2024 si è provveduto a spedire alle parti, a mezzo raccomandata a/r e PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 02 Agosto 2024 (*All. A Convocazione operazioni peritali*);
- che la raccomandata al Debitore è stata ricevuta in data 23/07/2023;
- Che a seguito di contatto telefonico con la parte debitrice, e in accordo con l'Addetto IVG, si posticipavano le operazioni peritali al giorno 02.09.2024 ore 9:00;
- che il giorno 30.07.2024, il sottoscritto CTU ha trasmesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia una richiesta di copia atti amministrativi volta a visionare le Concessioni Edilizie complete di elaborati grafici, relative l'edificazione dell'unità in oggetto (*All. B Richiesta Accesso Atti*);
- che in data 27/08/2024 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Olbia, in cui è stato possibile reperire gli atti abilitativi relativi all'immobile.
- che in data 02 Settembre 2024, alla presenza dell'addetto IVG Saba Giuseppe, si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile, e sono stati raccolti i dati e le informazioni utili alla redazione della perizia di stima (*All. C Verbale Operazioni Peritali*).



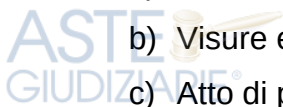


2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE

Al fine di espletare l'incarico lo scrivente CTU ha analizzato la documentazione acclusa al fascicolo della procedura.

Lette tutte le carte processuali e dopo attenta analisi di tutta la documentazione contenuta il CTU, per la redazione della perizia, ha utilizzato nell'espletamento del proprio incarico in particolare modo i seguenti documenti:

- a) Concessioni Edilizie ed elaborati grafici allegati;
- b) Visure e schede catastali;
- c) Atto di pignoramento immobiliare
- d) Istanza di vendita degli immobili;
- e) Trascrizioni a favore e contro.



2.2 Esame documenti depositati ai sensi dell'ex. art 567 c.p.c.



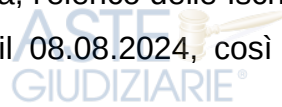
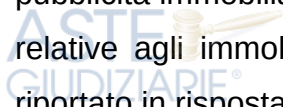
Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuta riscontrare la presenza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., risultavano infatti presenti i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili oggetto di pignoramento.



Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nelle visure catastali e nelle schede catastali relative agli immobili oggetto di causa (All. D Documentazione Catastale), così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 4.



Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Sassari e di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative agli immobili oggetto di causa fino a tutto il 08.08.2024, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 1.





Si è inoltre verificato che il bene oggetto del presente procedimento, ubicato in Comune di Olbia, risulta di proprietà della [REDACTED], in virtù dell'atto di seguito riportato:

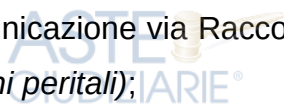


Atto del 10/03/2005 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 127613 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2033.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 24/03/2005.



2.3 Comunicazioni alle parti

Così come già precedentemente esposto in premessa il sottoscritto ha provveduto, previo accordo con l'addetto dell'I.V.G. Saba Giuseppe, a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per mezzo di comunicazione via Raccomandata a/r e PEC, inviate in data 17.07.2024 (All. *A Convocazione operazioni peritali*);



3. RISPOSTE AI QUESITI



Dopo aver effettuato i sopralluoghi, i rilievi, le indagini di mercato e le consultazioni di rito, sulla base degli elementi acquisiti e delle analisi effettuate e esaminati gli atti di causa in mio possesso, espongo:

3.1 Quesito n. 1

Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuta riscontrare la presenza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., risultavano infatti presenti i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili oggetto di pignoramento.

Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nella visura catastale e nella scheda catastale relative all'immobile oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 4.





Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Sassari e di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative all' immobile oggetto di causa fino a tutto il 05.08.2024.

Sulla base di tali dati si è predisposto l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, relativamente all'immobile in oggetto.

Tali formalità vengono di seguito riportate (*All. E Elenco Iscrizioni e Trascrizioni*):

TRASCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 2033 Registro Generale 3174

Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 127613/28900 del 10/03/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 05/04/2005 - Registro Particolare 582 Registro Generale 3638

Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 67676/14630 del 23/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 09/09/2005 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 10209

Pubblico ufficiale BIPIESSE RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 2289/2005 del 23/08/2005

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77

DPR.602/77 INTEGRATO E MODIFICATO DAL D. LGS 193/2001

ISCRIZIONE del 10/11/2016 - Registro Particolare 1326 Registro Generale 8916

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PARMA Repertorio 13915/2016 del 03/10/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 22/05/2019 - Registro Particolare 3213 Registro Generale 4674

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 316 del 25/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



3.2 Quesito n. 2

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere un appartamento al piano secondo di un corpo di fabbrica situato in Comune di Olbia (SS), Via Ammannati n. 14 (*All. F Documentazione Fotografica – Foto aeree da 1 a 4*).

Il suddetto corpo di fabbrica risulta essere sviluppato su tre livelli fuori terra, di cui fanno parte anche altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura.

La struttura portante, da quanto riscontrato sul posto pare realizzata con struttura muraria, solai orizzontali, terrazze e copertura a nido d'ape finita con manto di tegole.

Esternamente le facciate risultano realizzate con finitura ad intonaco e tinteggiate, presentando ringhiere in ferro nelle terrazze ai piani primo e secondo; l'accesso all'unità oggetto di perizia è comune alle altre unità attraverso un ampio vano scala, tale accesso si affaccia direttamente sulla via Ammannati al numero civico 14. (*All. F Documentazione Fotografica – Foto da 5 a 7*).

La suddetta unità immobiliare si sviluppa interamente al piano secondo, con tre lati in aderenza con altre unità immobiliari.

La zona nella quale risulta ubicata l'unità risulta essere una zona residenziale che mette a disposizione molti servizi e attività commerciali.

L'unità, come detto, si sviluppa al piano secondo, per una superficie utile totale pari a circa 95 mq.

L'unità risulta composta da un ampio ingresso che si affaccia direttamente su un soggiorno di circa 38 mq con accesso alla cucina ed al terrazzo che affaccia sulla via pubblica, tramite un corridoio si accede alle due camere (una da circa 22 e una da circa 14 mq) ed al bagno (*All. F Documentazione Fotografica – foto da 8 a 21*).

Gli intonaci interni sia delle pareti verticali che dei solai orizzontali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di colore bianco e sue tonalità, sia alle pareti che all'intradosso del solaio.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di ottima qualità.

Gli infissi esterni in legno e vetro singolo (*All. F Documentazione Fotografica – foto 20 e 21*), presentano delle condizioni di manutenzione precarie, infatti la vetustà, l'esposizione agli agenti atmosferici e la probabile mancanza di manutenzione e cura del materiale, hanno comportato un progressivo degrado della parte lignea verso l'esterno.

Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano del tipo ad anta battente in buone condizioni di conservazione; l'impianto elettrico, così come l'impianto idrosanitario e di scarico del bagno, risultano essere stati realizzati sottotraccia.

In generale l'unità immobiliare si trova in uno stato di conservazione buono.



3.3 Quesito n. 3

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta ubicato in Comune di Olbia (SS), Via Ammannati n. 14, all'interno di un corpo di fabbrica sviluppato su tre livelli fuori terra.

Catastalmente tale unità immobiliare risulta identificato al N.C.E.U. del Comune Censuario di Olbia, secondo i seguenti identificativi: *Foglio 31, Mappale 262, Subalterno 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 Vani.*

Dalla visura catastale effettuata, l'immobile risulta di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] per la quota dell'intero, derivante da Atto del 10/03/2005 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 127613 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2033.1/2005 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 24/03/2005

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta identificato con scheda n. T175640, nella quale risulta raffigurata l'unità (*All. D Documentazione catastale*).

L'atto di pignoramento immobiliare prevede il pignoramento del seguente bene:

- *appartamento sito in Comune di Olbia, Via Ammannati n. 10 piano secondo, iscritto al N.C.E.U. al Foglio 31 Mapp. 262 Sub 6;*

I dati indicati in pignoramento identificano l'immobile, a meno del numero civico che negli anni è stato variato e che ad oggi risulta essere il 14.

Il bene viene indicato come oggetto di pignoramento per l'intero.

3.4 Quesito n. 4

Dal punto di vista catastale, dal confronto di quanto potuto rilevare in fase di sopralluogo e quanto riscontrabile dall'analisi della scheda catastale, si riscontra una difformità nella zona della camera da letto più grande, alla quale è stato annesso un volume dalla proprietà confinante per la creazione di una cabina armadio. La difformità non è al momento sanabile catastalmente in quanto il *volume annesso non è di proprietà dell'esecutata.*





3.5 Quesito n. 5

Al fine di una corretta risposta al suddetto quesito il sottoscritto ha analizzato i contenuti degli Strumenti Urbanistici del Comune di Olbia e i diversi piani territoriali.

Nello specifico, è emerso che l'immobile oggetto della presente perizia, risulta ricadere all'interno della Zona Urbanistica B2 - *Zona Residenziale di Completamento Denso*.

Dall'analisi dei vari vincoli si evince che la zona è perimetrata nella Mappa del PAI Frana adottato dal Comune di Olbia (Variante 2022) in zona Hg0 - assenza di rischio frana; per l'articolo 8 del PAI adottato (Variante 2023) si trova in zona Hi* (pericolosità idraulica da classare); rispetto al PGRA inviluppo 2017 si trova in zona Hi1 pericolosità idraulica moderata.

Rispetto al danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGPA_PSFF) Rev. 2023, viene inserito in zona *Hi1 – pericolosità idraulica moderata*.

Inoltre, ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) l'immobile, inserito nell'*Ambito di Paesaggio 18 Golfo di Olbia*, è soggetto a iter di tutela del paesaggio in quanto all'interno della fascia costiera.

3.6 Quesito n. 6

Al fine di poter correttamente rispondere al suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere, in data 30.07.2024 un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (*All. B Richiesta Accesso Atti*), finalizzato alla verifica dei titoli edilizi abilitativi, relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Dall'analisi della documentazione prodotta dal suddetto Ufficio Tecnico si evince che, sul fabbricato in oggetto, sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi, in virtù dei quali è risultato essere costruito e modificato il fabbricato in cui si inserisce l'unità in oggetto:

- Licenza di Costruzione n° 303 del 11.08.1965;
- Licenza di Costruzione n° 236 del 25.06.1968 (*ampliamento con sopraelevazione*);

Dall'accesso agli atti non è emerso alcun Certificato di Agibilità per l'intero immobile e nemmeno una agibilità parziale per l'unità in oggetto, ma solo per una unità commerciale al piano terra, non oggetto della presente procedura.





In relazione al presente quesito, dunque, viene effettuata la verifica relativa alla conformità edilizia dell'opera, comparando lo stato di fatto alla Licenza di Costruzione n° 236 del 25.06.1968, che è risultato l'ultimo atto abilitativo valido (*All. G Licenza di Costruzione del 1968*).

Dall'analisi dei grafici di progetto allegati alla Licenza di Costruzione n° 236 del 25.06.1968, e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, da quanto appurato in fase di sopralluogo si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare presenta due tipi di difformità:

1. **piccole difformità sanabili**, rispetto alla Licenza di Costruzione che riguardano la diversa disposizione degli spazi interni, sanabili mediante la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Il suddetto articolo, infatti, prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità ad esso, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. **piccola difformità non sanabile**, nella zona della camera da letto più grande, alla quale è stato annesso un volume dalla proprietà confinante con la creazione di una cabina armadio, tale difformità, al momento non è sanabile in quanto l'esecutata non ha la proprietà della superficie che è stata annessa all'unità. Tale superficie risulta di proprietà di un familiare della stessa e dunque è ragionevole pensare che tale superficie sia stata annessa all'unità con un accordo verbale con la proprietà confinante, tale accordo verbale non è però sufficiente a dare un diritto di proprietà di tale superficie. Una possibilità di sanatoria sarebbe possibile in caso di cessione della proprietà di questa superficie all'esecutata.

Ai fini della presente consulenza il sottoscritto ritiene che il costo per le suddette sanatorie possa essere stimato nella sanzione comunale minima di € 1.032 per le opere realizzate in difformità.

A queste andrebbero aggiunte le spese professionali per la redazione del progetto di sanatoria, quantificabili sommariamente in € 2.500,00.

A questo si devono aggiungere le spese delle opere murarie per la chiusura definitiva del varco aperto su proprietà altrui (cabina armadio), necessarie a riportare l'immobile allo stato originario.





Si specifica che gli importi precisi dovranno essere conteggiati dalle Amministrazioni competenti in seguito alla presentazione di regolare progetto a sanatoria.

A seguito del rilievo integrale dell'immobile si è prodotta una pianta aggiornata dell'unità, con la distribuzione interna dello stato di fatto (*All. H Pianta Stato Rilevato*).



3.7 Quesito n. 7

Il bene oggetto della presente procedura risulta essere nella disponibilità della [REDACTED]



3.8 Quesito n. 8

Da quanto potuto apprendere in sede di operazioni peritali, l'immobile **non** risulta far parte di un condominio costituito.

3.9 Quesito n. 9

Il bene pignorato, vista la conformazione strutturale e la disposizione degli ambienti, risulta essere vendibile unicamente in un singolo lotto.



3.10 Quesito n. 10

L'immobile oggetto della presente procedura risulta essere stato pignorato per intero.

In funzione di quanto previsto dal suddetto quesito, dunque, il sottoscritto ha provveduto, così come meglio descritto in risposta al successivo quesito n. 14 alla stima dell'intero.

3.11 Quesito n. 11

Al momento dell'accesso in data 02.09.2024, l'unità è risultata non vincolata da contratti di locazione.



3.12 Quesito n. 12

Al momento dell'accesso in data 02.09.2024 l'immobile risulta fisicamente occupato dalla parte debitrice.





3.13 Quesito n. 13

Dall'analisi della documentazione contenuta in atti e da quanto potuto appurare in fase di operazioni peritali non si è appurata l'esistenza di formalità, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità del bene.

Relativamente ad eventuali limiti all'edificabilità, invece, oltre quelli ordinari previsti dalle norme tecniche di Attuazione e dal Regolamento Edilizio dello Strumento Urbanistico del Comune di Olbia, già verificati in fase di approvazione del progetto e rilascio delle Concessioni Edilizie.

3.14 Quesito n. 14

Il valore di mercato dei beni oggetto di causa è stato stimato utilizzando il metodo comparativo.

Mediante tale metodo di stima il valore dell'immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre, suddivise per appartenenza alla medesima categoria di destinazione d'uso, ossia, nel caso in esame, fabbricati ad uso residenziale.

I suddetti valori, espressi al metro quadrato, devono essere applicati alla superficie "commerciale" del bene intendendo con questa accezione non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche la superficie sulla quale insistono i muri perimetrali considerata in toto se trattasi di immobili isolati o per metà se trattasi di muri confinanti con altre unità.

Concorrono alla determinazione della suddetta superficie commerciale, inoltre, in funzione di aliquote differenti, eventuali superfici accessorie al fabbricato quali terrazze annesse alla proprietà.

Sulla base di quanto sopra esposto il valore dei beni è stato stimato tramite il raffronto con altri beni ricadenti in zone simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici.

Si è, inoltre, tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei dati riscontrabili da precedenti procedure di compravendita e dai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.





Dalla consultazione di tali dati, riferiti al 2° semestre del 2023, i valori, per immobili situati nella zona “Semicentrale/OLBIA NORD OSPEDALE VECCHIO ALDO MORO SA MINDA NOA”, codice zona C1, microzona catastale n° 1, nella tipologia prevalente “Abitazioni civili” con destinazione “Residenziale” e stato conservativo “NORMALE”, variano da un minimo di 1400 €/mq ad un massimo di 1.950 €/mq, così come di seguito riportato:

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾							
Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: SASSARI Comune: OLBIA Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA NORD OSPEDALE VECCHIO ALDO MORO SA MINDA NOA Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1950	L	6,3	8,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2350	L	7,6	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6,4	L
Box	NORMALE	800	1050	L	4	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2500	L	7,9	10,4	L

A partire da questi valori e considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione geografica, la vetustà, l'accessibilità al fabbricato, la disposizione degli spazi, la qualità in termini di prestazioni energetiche ecc., al fine della suddetta perizia, il valore unitario ritenuto congruo per l'immobile in oggetto è di 1.607,05 €/mq.





Nella seguente tabella è stato riportato il calcolo del valore di mercato del fabbricato oggetto della presente procedura ottenuto mediante la moltiplicazione della superficie commerciale, per l'importo unitario espresso in € al mq:

VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE					
Destinazione	Superficie lorda	Percentuale ragguagliata	Superficie commerciale	Importo Unitario €/mq	Importo Complessivo unità immobiliare
Appartamento Piano 2	113,07	1	113,07	€ 1.607,05	€ 186.096,35
Terrazza	9,10	0,3	2,73		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			115,80		

All'importo di € 186.096,35 vanno decurtate le spese per la sanatoria delle opere sanabili e per il ripristino dei luoghi nel caso delle opere non sanabili (vedi risposta al quesito n.6).

Tali Spese sono quantificabili in complessivi € 6.000.

Stante le considerazioni sopra esposte e dopo attenta analisi dei dati in possesso la valutazione complessiva della proprietà oggetto del pignoramento è da intendersi complessivamente stimata in **€ 180.096,35 (euro centoottantamilanovantasei/35)**.

4 Conclusioni

Ritengo, stante quanto sopra esposto, di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente, corredata degli allegati "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H".

Olbia, lì 06 Settembre 2024



C.T.U.

Ing. Antonio Fanari

