

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari
Procedura 61/2020 R.G.E

Giudice Dott.ssa Federica Lunari

Relazione peritale

STUDIO TECNICO

Ing. Antonello Loriga

Via del Castagneto n.5 Tempio Pausania

e-mail: ing.antonelloloriga@tiscali.it-cell 349.3944858

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

--- Procedura n° 61/2020 RGE ---

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
--- Ing. Antonello Loriga ---

Indice generale della relazione peritale

1. Premessa
2. Metodologia d'intervento
3. Ubicazione degli immobili
4. Concessioni e Autorizzazioni Edilizie
5. Risposte ai quesiti

1. PREMESSA

In data 15 gennaio 2024, il Tribunale di Tempio Pausania, per mano della Giudice Dott.ssa Federica Lunari, ha disposto la riunione al presente procedimento del fascicolo n. 118/2020 RGE.

A seguito di tale provvedimento, sono stato nominato consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione delle indagini peritali necessarie al proseguimento della procedura di esecuzione forzata in oggetto.

Il fascicolo n. 118/2020 RGE concerne il pignoramento di determinati immobili siti nel Comune di Olbia, specificamente identificati al Catasto Fabbricati, foglio 30, mappale 2693, con i subalterni sub 7, sub 15, sub 18, sub 19. Tali beni sono stati originariamente pignorati a favore di Unipol REC, alla quale è subentrata AMCO S.r.l. tuttavia, i medesimi immobili risultano essere oggetto di un ulteriore pignoramento, da parte del Sig. Giovanni Sini, sempre nei confronti della B&B Costruzioni S.r.l., con la conseguente necessità di unificare i due procedimenti esecutivi.

Inoltre, si segnala che gli immobili identificati dai subalterni 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 sono stati oggetto di accertamenti da parte dell'Ufficio Abusi Edilizi del Comune di Olbia, che ha riscontrato gravi violazioni al Regolamento Edilizio e ai parametri urbanistici applicabili nella zona. In seguito a tali violazioni, è stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori precedentemente autorizzati, seguita da un'ulteriore ordinanza di demolizione da eseguirsi entro 60 giorni dalla notifica.

Un successivo provvedimento a 90 giorni, emesso dalla Corte d'Appello di Sassari, ha rigettato il ricorso proposto dalla B&B Costruzioni S.r.l., confermando l'ordine di demolizione.

Il Comune di Olbia ha, pertanto, richiesto il ripristino della legalità urbanistica attraverso la presentazione di un progetto che contempra le demolizioni necessarie per ottenere il permesso di costruire in sanatoria, in conformità al Regolamento Edilizio locale.

Per quanto riguarda i subalterni 15, 18 e 19, essi risultano pignorati a favore di due creditori, AMCO S.r.l. e il Sig. Giovanni Sini, mentre i subalterni 16, 17, 20 e 21 sono pignorati esclusivamente a favore del Sig. Giovanni Sini.

Si precisa altresì che, in aggiunta agli immobili sopra menzionati, occorre considerare anche il subalterno 7, il quale non può essere oggetto della presente esecuzione forzata, in quanto, nel 2022, è stato oggetto di contenzioso tra AMCO S.r.l. e il Sig. Contu Cesare, il quale aveva precedentemente acquisito detto immobile dalla B&B Costruzioni S.r.l.

In forza della stima redatta dal sottoscritto nell'ambito della procedura esecutiva n. 118/2020 RGE, il Sig. Contu Cesare ha deciso di esercitare il diritto di riscatto dell'immobile, con la conseguente emissione, da parte del Giudice Dott.ssa Silvia Campesi, di un provvedimento di conversione parziale del pignoramento, tutt'ora in essere. Tale provvedimento trova giustificazione nel fatto che il Sig. Contu sta regolarmente adempiendo alle rate di pagamento residue, in virtù di un accordo con l'istituto di credito AMCO S.r.l.

In ragione di quanto esposto, risulta imprescindibile fare riferimento alla perizia già redatta nel fascicolo n. 118/2020 RGE, poiché da essa sono stati ricavati

i dati necessari per la conversione parziale del pignoramento relativo al subalterno
7, consentendo così al Sig. Contu Cesare di riscattare l'immobile
precedentemente acquistato dalla B&B Costruzioni S.r.l., con un accordo di saldo
e stralcio in essere con l'istituto di credito Unipol REC/AMCO S.r.l.

2. METODOLOGIA D'INTERVENTO:

Allo stato attuale l'immobile risulta così composto:

n.2 posti auto coperti al piano terra;

Corridoio d'ingresso coperto;

Ampio atrio e corpo scala con vano ascensore;

Locale tecnico

Un appartamento al lato sinistro, composto da soggiorno/cucina,
disimpegno, bagno, camera da letto e veranda coperta.

Al primo piano si trovano due appartamenti speculari composti da
soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e terrazza coperta (non
completati).

Al secondo sempre due appartamenti speculari composti da
soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e terrazza coperta (non
completati).

Al terzo un bagno, camera da letto e terrazza coperta e parte aperta che
corre su tutti i lati (non completato).

Per adempiere alle richieste del Comune si è reso necessario progettare la
demolizione, per ottenere la miglior soluzione possibile per poter vender al meglio

le parti rimanenti dell'immobile senza intaccare parti strutturali dell'edificio, dopo la demolizione richiesta.

Da un punto di vista progettuale si è optato per la demolizione completa del piano terra, ottenendo un'ampia area coperta da utilizzare a parcheggio ed ingresso al vano scala che viene integralmente conservato;

Al primo piano lato destro scala si mantiene l'appartamento mentre alla sinistra l'appartamento viene ridotto di circa 5,7mq, questi appartamenti non sono ancora ultimati;

al secondo invece si mantiene un appartamento che insiste sul lato cortile mentre si demolisce l'appartamento che si affaccia sul Parco Noce, in modo da realizzare un'ampia terrazza coperta con il miglior affaccio verso il Parco;

Al piano terzo si demoliscono i muri di tamponamento del monolocale lasciando un ampio lastrico solare semi coperto che potrebbe essere venduto separatamente.

Dopo di che si sono stimati i beni distinti e residui:

Area Ingresso e Parcheggio

3. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui alla presente procedura è ubicato nel centro del Comune di Olbia, in via Tenente Cossu n°12, si affaccia sul Parco Noce.

Si presenta su tre livelli al piano terra si trova l'ingresso (sub26) con il corpo scala (23), alla sinistra si trovano gli appartamenti sub 7,6 inoltre il vano ascensore sub25 ed il sub 26 ripostiglio mentre dal lato opposto si trovano le aree comuni adibite a parcheggio sub 20 e 21, insistete inoltre un appartamento col sub 15.

Il tutto confina con le aree a cortile identificate al sub 26 e 22.

Attraverso la scala si accede al primo piano dove insistono gli appartamenti Sub 8 e 9, a sinistra della scala mentre a destra gli appartamenti al sub 16-17;

al piano secondo gli appartamenti alla sinistra il sub 12 mentre alla destra della scala il sub 18 e 19;

al piano terzo si trova alla sinistra il sub 24 alla destra il sub 18 unione del piano sottostante.

4. CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'unità immobiliare ad uso abitativo residenziale, ubicate all'interno del complesso

È stata edificata a seguito delle Licenze Edilizie n° 205 del 07/06/1991, volumetria pari a 1130.39 rilasciata al Sig. Giovanni Sini.

Concessione edilizia n232/2008 rilasciata alla B6B costruzioni

Altra concessione per ristrutturazione con sopraelevazione senza aumento di volumetria DUAP 02/12/2008 riferita alla n.205 del 1991

5. RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO 1

Non è stata riscontrata l'idonea completezza della documentazione relativa alle due relazioni notarili le quali rispettano l'art. 567, evidenziata nelle note alla fine delle formalità.

A seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli:

Poiché sono stati uniti due fascicoli il 118/2020 RGE con il 61/2020 RGE, risultano pertanto due relazioni notarili e due pignoramenti rispettivamente uno a favore di Unipol Banca srl / AMCO srl contro B&B costruzioni srl e l'altro a favore del sig. Giovanni Sini contro B&B costruzioni srl.

Dallo studio delle formalità pregiudizievoli si è riscontrato che su alcuni subalterni sussiste un pignoramento a favore di entrambi i creditori sopra menzionati.

Si mette in evidenza che un terzo creditore la Dau Calcestruzzi srl, presente nel procedimento 61/2020 RGE non viene più inserita come creditrice in quanto in fase di liquidazione.

Si procede nell'elenco delle formalità pregiudizievoli nel seguente modo:

Dati relativi alle formalità pregiudizievoli della storia tra Unipol e B&B

IPOTECA ATTO NOTARILE

Notaio GOVEANI ROBERTO Codice fiscale GVN RRT 57M14 G674 D

Registro generale n. 8853

Registro particolare n. 1338

Presentazione n. 81 del 03/08/2010

***A favore UNIPOL BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO)
Codice fiscale 03719580379***

***Contro B. & B. COSTRUZIONI S.R.L. Sede NUORO (NU)
Codice fiscale 01282250917***

- Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 10

- Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 12

- Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 13

- Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 16

- Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 17

- Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 19

- Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 20

- Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 21

Nota:

Si evidenzia che nella relazione del Notaio Dr. Porfiri per Unipol Banca non vengono erroneamente menzionati i subalterni 16, 17, 20 e 21 presenti nelle iscrizioni ipotecarie;

L'ipoteca sui subalterni 10, 12 e 13 viene successivamente cancellata.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA ATTO NOTARILE PUBBLICO

Notaio GOVEANI ROBERTO Codice fiscale GVN RRT 57M14 G674 D

Registro generale n. 8854

Registro particolare n. 1339

Presentazione n. 82 del 03/08/2010

A favore UNIPOL BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale 03719580379

Contro B. & B. COSTRUZIONI S.R.L. Sede NUORO (NU)

Codice fiscale 01282250917

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 6

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 7

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 9

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 19

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 18

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 15

Nota:

L'ipoteca sui subalterni 6 e 9 viene successivamente cancellata

ATTO NOTARILE “COMPRAVENDITA”

Registro generale n. 10034

Registro particolare n. 5984

Presentazione n. 16 del 21/09/2010

A favore

CONTU CESARE
Codice Fiscale CNTCSR77A07F979D

Contro
B & B COSTRUZIONI SRL Sede NUORO (NU)
Codice fiscale 01282250917

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 7

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE “SEQUESTRO CONSERVATIVO”

Registro generale n. 10052

Registro particolare n. 6494

A favore
SINI GIOVANNI
Codice fiscale SNI GNN 60H29 G203 A

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 13
Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 17
Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 16
Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 20
Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 21

Nota: negli atti notarili presenti nel fascicolo non è indicata la suddetta sentenza.

IPOTECA GIUDIZIALE “SENTENZA DI CONDANNA”

Registro generale n. 4861

Registro particolare n. 680

Presentazione n. 4 del 29/05/2019

A favore
SINI GIOVANNI Codice fiscale SNI GNN 60H29 G203
Contro
B&B COSTRUZIONI S.R.L. Codice fiscale 01282250917

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 15

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 16
Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 17
Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 18
Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 19
Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 20
Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 21

Nota: nella relazione notarile del Notaio Porfiri non sono considerati i subalterni
16-17-20-21

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE “VERBALE DI PIGNORAMENTO”

Registro generale n. 4733

Registro particolare n. 3306

Presentazione n. 1 del 06/07/2020

A favore

SINI GIOVANNI

Codice fiscale SNI GNN 60H29 G203 A

Contro

B & B COSTRUZIONI SRL Sede NUORO (NU)

Codice fiscale 01282250917

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 15

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 16

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 17

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 18

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 19

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 20

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 21

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 7026

Registro particolare n. 5031

Presentazione n. 21 del 25/09/2020

A favore

UNIPOLREC SPA

Codice fiscale 03678981204

Contro

B & B COSTRUZIONI SRL Sede NUORO (NU)

Codice fiscale 01282250917

CONTU CESARE

Codice Fiscale CNTCSR77A07F979D

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 15

Foglio 30 Particella 2693 Subalterno 7

Provenienza dell'immobile nel ventennio

L'immobile perveniva all'esecutato per accettazione tacita di eredità da parte di padre e madre nel 1981.

Dallo studio delle visure risulta una incompletezza delle relazioni notarili.

RISPOSTA AL QUESITO 2

Il fabbricato è censito presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione del territorio al Foglio 30 mappale 2693 sub5 area urbana 15,16,17,18,19,20,21 oltre il sub 7 oggetto di riscatto da parte del proprietario il Sig. Contu Cesare.

La struttura del fabbricato, all'interno del quale trovano ubicazione le unità immobiliari oggetto della procedura, si trovano ancora allo stato grezzo in quanto non completate, mancano gli infissi i pavimenti le porte interne e gli impianti in parte realizzati.

La struttura è composta da travi e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento, tamponatura esterna in blocchi di laterizio multi-foro, intonacata, tinteggiata a civile.

È dotata di predisposizione dell'impianto elettrico, predisposizione per l'impianto di adduzione idrica e impianto fognario, è presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento con caloriferi ad oggi non installati.

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Olbia, in via Tenente Cossu n.12, si affaccia sul Parco Noce e dista a pochi minuti dal centro della città, vicina alla chiesa di San Simplicio.

Lo stato di conservazione dell'Immobile si presenta in buone condizioni, si evidenzia la presenza di infiltrazioni dovute alla vetustà della guaina del terrazzo soprastante gli appartamenti dell'ultimo piano e delle infiltrazioni dovute all'assenza degli infissi.

Nel circondario è possibile usufruire di vari servizi, negozi di alimentari, bar, ristorazione, ambulatori vari, attività di svago, sono anche presenti parcheggi liberi di fronte all'ingresso del Parco Noce.

L'appartamenti sono così composti:

L'ingresso avviene attraverso la scala condominiale sub 23 dove si trovano i sub 20 e 21 che sono destinati ad area parcheggio coperto ed infine un locale tecnico sub 22 che comprende l'area urbana rimanente, confinanti con i sub 26 che comprende la continuazione della corte esterna;

Sempre al piano terra si trova il sub 15 composto da soggiorno/cucina di mq 26,5 un disimpegno di mq 1 con bagno di mq 5,8 e camera da letto matrimoniale di mq 14 infine un terrazzo di mq 14,84 di superficie netta di 47,3mq e lorda di 57,3 mq, confina con la corte del sub 26 con la corte al sub 22 ed il vano scala al sub 23;

Al primo piano insistono due appartamenti alla sinistra della scala, il sub 17 composto da soggiorno/cucina di mq 26,5 un disimpegno di mq 1 con bagno di mq 5,8 e camera da

letto matrimoniale di mq 14 infine un terrazzo di mq 14.84 di superficie netta di 47,3 mq e lorda di 57,3 mq, confina con il sub 26 pianerottolo e il corpo scala sub 23;

mentre il sub 18 alla destra con soggiorno/cucina di mq 26,1, disimpegno 1,5mq un bagno di 5,3mq ed una camera matrimoniale di 14mq infine una veranda di 11mq, Per una superficie lorda di 55,69mq e netta di 46,9, confina con il sub 23 corpo scala ed il sub 8 appartamento;

Al secondo piano insistono sempre due appartamenti, alla sinistra della scala il sub 19 composto da soggiorno/cucina di mq 26,5 un disimpegno di mq 1 con bagno di mq 5,8 e camera da letto matrimoniale di mq 14 infine un terrazzo di mq 14.84 di superficie netta di 47,3 mq e lorda di 57,3 mq confina con con il pianerottolo sub 26 ed il sub 23;

mentre alla destra il sub 18 con soggiorno/cucina di mq 26,1, disimpegno 1,5mq un bagno di 5,3mq ed una camera matrimoniale di 14mq infine una veranda di 11mq.

Per una superficie lorda di 55,69mq e netta di 46,9 mq, confina con il sub 8;

Al piano terzo si trova sempre il sub 18 composto da una camera di 13 mq con bagno di 4mq ed un ripostiglio di 2.39mq, circondato da un'ampia terrazza di mq 29 per una superficie lorda di 26mq e una netta di 19.39mq, confina con il 23 ed il sub 24 appartamento.

La copertura è a doppia falda che copre anche il corpo scala.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Relativamente alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quanto

contenuto negli atti delle concessioni e dei dati catastali si conferma la corrispondenza dei dati, ma ovviamente si evidenzia la presenza di un'ordinanza di demolizione da parte del Comune di Olbia riguardo una eccessiva realizzazione di volumetria pari a 423mc.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

Le unità immobiliari risultano ben rappresentate dalle planimetrie contenute negli

atti di aggiornamento catastale.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

L'immobile all'interno del quale persistono gli appartamenti oggetto di demolizione rientra all'interno della zona B e specificatamente in zona Br1 insiste nella zona Fausto Noce dello strumento urbanistico del Comune di Olbia ed ha destinazione prevalentemente residenziale.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Così come indicato in premessa, tutte le unità immobiliari (sub 15,16,17,18,19,20 e 21) oltre ad essere oggetto di pignoramento sono anche soggette ad ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Olbia e dalla Corte d'Appello di Sassari in quanto costruite abusivamente non rispettando il limite di edificabilità volumico ma superandolo di ben 425mc.

Poiché le ordinanze non sono state poste in essere, l'Amministrazione Pubblica, chiede che venga ripristinata la legalità urbanistica presentando un accertamento di conformità con opere ex art.36 del Testo Unico dell'Edilizia, col quale si chiede di demolire i metri cubi realizzati in eccesso.

Per quanto riguarda il costo delle necessarie pratiche per l'accertamento di conformità e la demolizione parziale della volumetria realizzata si rimanda al computo metrico allegato necessario per la stima.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Dalle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nei certificati notarili ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Essendo per altro gli appartamenti non ultimati.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Non sussistono spese condominiali



RISPOSTA AL QUESITO N° 9

Il bene, essendo unità immobiliare ben definita, può essere venduto in un unico lotto.

Ovviamente dopo aver messo in essere tutti gli obblighi imposti dall' autorità Comunale, necessari per l' ottenimento dell' agibilità definitiva.



RISPOSTA AL QUESITO N° 10

L' immobile risulta non occupato;



RISPOSTA AL QUESITO N° 11

L' immobile risulta libero.



RISPOSTA AL QUESITO N° 12

Il bene non è occupato da coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato;

pertanto, non esiste nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.



RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri condominiali (esclusa la passività di cui al punto 12 in risposta al quesito n°8) che resteranno a carico dell' acquirente.



L' unico onere a carico dell' acquirente sarà l' ottenimento della nuova concessione

edilizia in accertamento di conformità con opere, la demolizione delle volumetrie

in eccesso ed infine tutto il necessario per ottenere l' agibilità di ogni singolo

appartamento.



Sarà a carico dell' acquirente:

- La progettazione in accertamento di conformità;
- La demolizione delle opere abusive;
- Versare gli oneri sulla sicurezza
- Versare gli oneri di Urbanizzazione e di Costruzione



Il tutto ben descritto in allegato.



RISPOSTA AL QUESITO N° 14

In risposta al quesito si dichiara che il valore a base d'asta pari a **318.185,00 euro**

(trecentodiciottocentoottantacinquemila,00) valore calcolato sul costo di costruzione, demoliti i 425mc abusivi, secondo quanto disposto dalle ordinanze comunali.

In seguito all'ipotesi di progetto di risanamento che porta al miglior valore di vendita si è stimato un costo di:

piano terra più corte con aree a parcheggio sub 15-20-21 56.400,00€

(sub 15 valore 28.200,00€) del sub 15, 14.100,00€ sono attribuibili alla AMCO,

essendo pignorato a favore della AMCO e del Sig. Sini

(sub 20 e 21 valore 28.200€)

piano primo appartamento sub 16 72.862,00€

piano primo appartamento sub 17 65.032,00€

piano secondo appartamento sub 19 78.291,00€

piano terzo terrazzo semicoperto sub 18 45.600,00€

Si porta a conoscenza dell'acquirente che dopo essersi aggiudicati gli immobili ha un tempo di 120 gg secondo quanto disposto dal Comune di Olbia, di presentare un progetto di Accertamento di Conformità con opre art 26 T.U. legge 380, effettuare le demolizioni dei 425 mc abusivi, affrontando così le conseguenti spese:

- 21.955,00 demolizioni
- 6.000,00 ponteggio
- 3.500,00 oneri urbanistici
- 30.000,00 stima parcella professionale su progettazione definitiva ed esecutiva,

Direzione Lavori e Sicurezza

- **Totale 61.450,00€**

P.S. si precisa che l'immobile acquistato è incompiuto, come da foto allegate, quindi per terminare la costruzione si presume un costo di circa 200.000,00€

Tempio Pausania, 09/01/2025

Il CTU

Ing. Antonello Loriga