

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari  
Procedura 118/2020 R.G.E.

Relazione Peritale

STUDIO TECNICO

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

--- Procedura n° 118/2020 ---

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[REDACTED]

Indice generale della relazione peritale

1. Premessa
2. Descrizione dell'immobile e delle unità immobiliari
3. Risposta al quesito n° 1
4. Risposta al quesito n° 2
5. Risposta al quesito n° 3
6. Risposta al quesito n° 4
7. Risposta al quesito n° 5
8. Risposta al quesito n° 6
9. Risposta al quesito n° 7
10. Risposta al quesito n° 8
11. Risposta al quesito n° 9
12. Risposta al quesito n° 10
13. Risposta al quesito n° 11
14. Risposta al quesito n° 12
15. Risposta al quesito n° 13
16. Risposta al quesito n° 14



**1) PREMESSA**

In data 04 maggio 2021 ricevevo incarico, dal Tribunale di Tempio Pausania per conto del [REDACTED], con successiva accettazione giurata telematica dell'incarico, di procedere nelle indagini peritali utili al soddisfacimento dei quesiti posti nel verbale della procedura (n° 118/2020 R.G.E.) promossa da U [REDACTED] C [REDACTED]

Le operazioni peritali sono iniziate con una richiesta d'accesso agli atti, ed acquisizione degli stessi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio e Conservatoria). Il sopralluogo è avvenuto in data 7 febbraio 2022 alla presenza del proprietario dell'immobile e del rappresentante dell'Istituto Vendite [REDACTED]

Successivamente all'acquisizione degli atti, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Olbia, sono state rilevate una serie di problematiche di tipo urbanistico.

Nello specifico, si è riscontrato che tre delle quattro unità immobiliari oggetto della procedura, situate in [REDACTED] in seguito a due ordinanze emesse, e non rispettate, riguardanti la "demolizione e ripristino dello stato dei luoghi" da parte resistente, oss [REDACTED]

Dai verbali dei sopralluoghi è emerso che la società di costruzioni sopra citata ha realizzato una volumetria superiore rispetto a quanto previsto dall'indice di fabbricabilità sul lotto di riferimento.

Nella sostanza, sono stati realizzati sul terreno in questione complessivamente metri cubi 1970,40 contrariamente al potenziale volumetrico dello stesso lotto di metri cubi 1506,00.

Come sopra citato, in seguito all'inadempienza delle ordinanze emesse, il [REDACTED]

[REDACTED] acquisisce di diritto, in base all'art.6 della Legge Regionale 23/85, parte



dell'immobile contenente le tre unità immobiliari sopracitate (Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 2693, subalterni 15, 18 e 19).

Dall'incontro con il responsabile dell'Ufficio controllo edilizio, [REDACTED] Ferruccio, è emerso che è nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale completare le unità immobiliari e destinarle a funzione di pubblica utilità.

Si fa presente che solo una delle quattro unità immobiliari (Comune di Olbia, Foglio 30, Particella 2693, subalterno 7) risulta libera dalle problematiche sopra esposte; più precisamente l'unità immobiliare di proprietà del signor [REDACTED] detta unità immobiliare risulta essere l'unica delle quattro, inserite nell'R.G.E. 118/2020, sulla quale è possibile rispondere ai quesiti posti.

## 2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stabile all'interno del quale trovano ubicazione le unità immobiliari oggetto dell'incarico, è così articolato:

- **AL PIANO TERRA** trovano ubicazione n° 3 unità immobiliari con destinazione abitazione, n° 2 posti auto e una corte esterna, considerata spazio comune. Le unità immobiliari, site al piano, interessate dalle operazioni peritali sono censite con in subalterno 7 e subalterno 15, rispettivamente intestate al signor [REDACTED]
- **AL PIANO PRIMO** trovano ubicazione n° 4 unità immobiliari con destinazione abitazione, oltre a spazi comuni. Nel piano non insistono immobili oggetto della procedura.
- **AL PIANO SECONDO** trovano ubicazione n° 3 unità immobiliari con destinazione abitazione, oltre a spazi comuni. Le unità immobiliari, site al piano,

interessate dalle operazioni peritali sono censite con in subalterno 18 e subalterno 19, in [REDACTED]

- **AL PIANO TERZO** trovano ubicazione n° 1 unità immobiliare con destinazione abitazione e parte del subalterno 18 (abitazione già menzionata al piano secondo), oltre a spazi comuni. L'unità immobiliare, site al piano, interessata dalle operazioni peritali è censita con in subalterno 18 in prosecuzione di parte dell'unità posta al piano sottostante e quindi intestata alla [REDACTED]

Le unità immobiliari distinte con i subalterni 15, 18 e 19, si presentano incomplete e allo stato rustico, mancanti di pavimentazioni e rivestimenti, impianti, porte e infissi esterni.

L'unica unità immobiliare risultante completa nelle lavorazioni edili è il subalterno 7.

L'unica ad essere oggetto operazione peritale.

### 3) RISPOSTA AL QUESITO N° 1

Dopo aver constatato l'idonea completezza della documentazione rispettando l'art. 567 si procede alla risposta dei quesiti successivi.

### 4) RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Così come descritto nel punto 2 (Descrizione dell'immobile) l'unica unità immobiliare sulla quale si possono svolgere le operazioni peritali è identificata con il subalterno 7, sita al piano terra ed intestata al [REDACTED]

L'immobile è costituito da:

- Soggiorno pranzo di circa 14,90 mq di superficie utile;
- Disimpegno di circa 1,50 mq di superficie utile;
- Bagno di circa 4,28 mq di superficie utile;



Camera da letto di circa 13,35 mq di superficie utile;

- Veranda di circa 15,40 mq di superficie utile.

Per un totale lordo di circa 40,50 mq l'appartamento e di circa 16,25 mq la veranda.

Esternamente l'unità immobiliare è caratterizzata da tre infissi per porte e finestre che si affacciano sulla veranda, la quale, per metà dell'affaccio, è stata parzialmente chiusa attraverso il posizionamento di un infisso a due ante scorrevoli della lunghezza di circa 4,00 mt. Le finiture delle pareti esterne, risultano intonacate e tinteggiate al civile.

Internamente, così come è possibile visionare dalla documentazione fotografica, le caratteristiche risultano quelle di un appartamento di civile abitazione pronto all'uso.

Si segnala la presenza di elementi radianti e una pompa di calore.

Catastalmente l'unità immobiliare è confinante con il subalterno 26, "Bene Comune Non Censibile" (B.C.N.C.) corte, atrio comune, subalterno 25, ascensore, subalterno 6, appartamento, e particella 964 adiacente alla proprietà.

Per quanto attiene la suddivisione in millesimi, il signor C. [REDACTED] riferisce che non è in essere un condominio e di conseguenza non esiste ancora la suddivisione in millesimi. Nello specifico lo scrivente ha potuto constatare che non era in essere, e quindi in funzione, l'ascensore, l'illuminazione del vano scala e l'impianto di riscaldamento e dunque non sono presenti spese condominiali ordinarie.

La struttura del fabbricato all'interno del quale trova ubicazione l'unità immobiliare oggetto della procedura, è costituita da uno scheletro formato da travi e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento, tamponatura esterna in blocchi laterizi multi-foro, intonacata e tinteggiata al civile.

L'immobile è situato in una zona servita da ogni confort, dista poche decine di metri dal parco Fausto Noce, prospiciente un piazzale con parcheggi ed alberature





denominato Piazzale Francesco De Rosa. Nelle vicinanze trovano ubicazione il complesso dell'Hotel Martini, caratterizzato dalla presenza di diversi servizi, vie cittadine come Viale Aldo Moro, ricco di ogni tipo di attività commerciale (negozi al dettaglio, supermarket, locali commerciali, ospedale, farmacie, ambulatori). Nel raggio di un chilometro sono presenti scuole, centri sportivi e porti marittimi. Percorrendo la circonvallazione si arriva facilmente all'aeroporto "Costa Smeralda". Ottimi i vari collegamenti che consentono lo spostamento in ogni direzione.

#### **5) RISPOSTA AL QUESITO N° 3**

Relativamente alla conformità dei dati contenuti nella Nota di Iscrizione a Ruolo identificanti il bene, si può aggiungere che il bene in oggetto è ubicato al piano terra e che confina, così come esposto nel punto precedente, con il subalterno 26, "Bene Comune Non Censibile" (B.C.N.C.) corte ed atrio comune, subalterno 25, ascensore, subalterno 6, appartamento, e particella 964 che risulta un'altra proprietà adiacente a quella oggetto della procedura.

Si conferma dunque che tutti i dati catastali inseriti nel N.I.R. sono perfettamente coincidenti.

#### **6) RISPOSTA AL QUESITO N° 4**

Non è necessario eseguire nessun tipo di variazione in quanto la documentazione catastale (Planimetria e visura) è coerente con lo stato attuale dell'unità immobiliare.

#### **7) RISPOSTA AL QUESITO N° 5**

Lo strumento urbanistico risulta il Piano di Fabbricazione del Comune di Olbia e la zona omogenea, all'interno della quale è inserito il fabbricato contenente l'unità

immobiliare oggetto della procedura, è una Zona B2 che identifica una "Zona residenziale Esistente e di Completamento denso".

#### **8) RISPOSTA AL QUESITO N° 6**

Così come indicato al punto 1 (PREMESSA), tre delle quattro unità immobiliari oggetto della procedura, sono ubicate all'interno della porzione di fabbricato dichiarato abusivo dal Comune di Olbia e soggetto a due ordinanze di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi a causa della realizzazione fuori misura della volumetria dell'edificio stesso. Poiché le ordinanze non sono state poste in essere, l'Amministrazione Pubblica, acquisisce di diritto in base all'art.6 della Legge Regionale 23/85, parte del bene, contenente, appunto, le tre unità immobiliari rappresentate catastalmente dai subalterni 15, 18 e 19 della particella 2693, del foglio 30, del Comune di Olbia. In base a quanto sopra esposto le tre unità immobiliari non possono essere oggetto di vendita. Per quanto riguarda l'unica unità immobiliare che possa essere stimata e posta in vendita, si dovrà procedere allo smantellamento del serramento posto a parziale delimitazione della veranda (ripristino dello stato dei luoghi). La spesa per le operazioni anzi dette si può stimare attorno ad una cifra di € 500,00. Nello stabile non è presente nessun certificato/dichiarazione di agibilità.

#### **9) RISPOSTA AL QUESITO N° 7**

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.



**10) RISPOSTA AL QUESITO N° 8**

Così come indicato non è presente un condominio e dalle indagini svolte non risultano spese né di gestione, né di manutenzione straordinaria.

**11) RISPOSTA AL QUESITO N° 9**

Il bene non è divisibile per cui l'eventuale vendita dovrà avvenire in un unico lotto.

**12) RISPOSTA AL QUESITO N° 10**

Il bene risulta indivisibile in quanto l'individuazione degli ambienti e la loro grandezza non consente un frazionamento per cui si procederà alla stima per intero.

**13) RISPOSTA AL QUESITO N° 11**

Il bene, [REDACTED] viene utilizzato sporadicamente nei fine settimana e durante le sue vacanze.

**14) 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.

**15) RISPOSTA AL QUESITO N° 13**

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità. Non esistono vincoli o oneri condominiali che resteranno a carico



ASTE GIUDIZIARIE®

dell'acquirente. L'unico onere a carico dell'acquirente sarà quello relativo al ripristino dello stato dei luoghi.

#### 16) RISPOSTA AL QUESITO N° 14

ASTE GIUDIZIARIE®

In risposta al quesito si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura è pari ad € 77'688,00 (diconsi euro settantasettemilaseicentottantotto/00). Vedasi Relazione di stima allegata.

ASTE GIUDIZIARIE®

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Tempio Pausania, 25-04-2022

ASTE GIUDIZIARIE®

Con osservanza

\_\_\_\_\_