

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Olbia Tempio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2015

Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. : **Ing. Anna Paola Aisoni**, via Amsicora 8, Tempio Pausania
DATA INCARICO : 07/12/2016

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

in data 07 Dicembre dell'anno 2016, la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in via Amsicora 8 a Tempio Pausania, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n° 992, veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n° 64/2015 promossa da

contro: dal Giudice dell'esecuzione dott.

In fase di affidamento dell'incarico, il Giudice sottopone all'Esperto il seguente quesito:

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 2. Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3. A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i;*
- 4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che verranno cancellati o comunque non saranno ascrivibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/ei bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi .

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del d. lgs. 78/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie misurazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

a) qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione catastale o determinare i valori mancanti mediante procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;

b) quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

ASTE
GIUDIZIARIE®

Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/07 n. 47) come modificato dal Decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il Decreto 7 Aprile 2008.

Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

10. "Attestato Prestazione Energetica"

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO PROVVEDA A verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente prevedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.

11. A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

12. A compilare ai fini della stipula dell'assicurazione il modello allegato alla presente nomina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTE AI QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. L'accesso all'immobile è stato eseguito in data 20/06/2017,

la prima visita peritale è stata convocata in data 13/05/2017. Nell'ora stabilita erano presenti lo scrivente CTU ed il rappresentante Istituto vendite Giudiziarie sig.

Identificato l'immobile oggetto di esecuzione, non è stato possibile accedere in quanto al cancello d'ingresso della proprietà era presente un lucchetto e la parte esecutata non era presente per consentire l'accesso.

Verbalizzato il tutto sia da parte del CTU che da parte dell'IVG, quest'ultimo ha provveduto ad attivare tutte le azioni necessarie a consentire l'accesso.

L'accesso è quindi avvenuto in data 20/06/2017 alla presenza del rappresentante IVG

e dell'ausiliario nominato geom.

; in tale data non era presente

alcun rappresentate delle due parti.

Sono stati eseguiti i sopralluoghi presso i beni da stimare siti in Comune di Olbia, Località Rudalza, alla presenza del sottoscritto C.T.U., che hanno consentito l'esecuzione dei rilievi tecnici e fotografici, necessari alla corretta definizione dei beni ed alla verifica o meno della conformità rispetto alla documentazione ufficiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. "Identificazione del bene"

L'ESPERTO PROVVEDA Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

i beni pignorati ed oggetto dell'esecuzione Immobiliare risultano essere identificati come segue:

FABBRICATI

- **Foglio 3, mapp. 853, Località Rudalza snc, p.t. – s1, zona censuaria 1, cat. A2, classe 1, vani 5,5, rendita catastale € 795,34.**
- **Foglio 3, mapp. 1105, Località Rudalza n.6, p.t. – s1, zona censuaria 1, cat. C2, classe 1, MQ 79, rendita catastale € 420,24.**

TERRENI (dati estratti da atti di pignoramento)

- **Foglio 3 mapp. 853, Ha 00.01.23 ente urbano;**
- **Foglio 3 mapp. 1105, Ha 00.10.80, ente urbano.**
- **Foglio 3, mapp.852 (già 372), Ha 00.10.89, cl. 1, incolto produttivo, rendita catastale € 0.17, € 0.06.**
- **Foglio 3 mapp. 365, Ha 00.06.44, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.10, € 0.03**
- **Foglio 3 mapp. 34, Ha 00.10.24, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.32, € 0.16.**
- **Foglio 3 mapp. 135, Ha 00.00.24, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.01, € 0.01.**
- **Foglio 3 mapp. 369, Ha 00.01.16, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.04, € 0.02.**
- **Foglio 3 mapp. 371, Ha 00.04.25, cl 1, incolto produttivo, r.c. € 0.07, € 0.02.**

I beni pignorati confinano con via Conca e su Falcu da Viale Rudalza e altre proprietà.

Per una completa conoscenza e comprensione del caso in esame, una delle fasi indispensabili è costituita dalla raccolta di tutti gli elementi necessari a definire i beni oggetto di stima, articolata nella ricerca ed acquisizione della documentazione tecnica inerente gli stessi e nelle operazioni di rilievo dello stato di fatto degli immobili.

La ricerca di documentazione si è svolta presso i seguenti uffici:

- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari per l'effettuazione di visure e ricerche, nonché per richiesta delle planimetrie degli immobili pignorati;

- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Olbia per la raccolta dei documenti inerenti le concessioni edilizie, sanatorie e/o condoni edilizi, certificati di destinazione urbanistica;
- presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania per la verifica dello stato dei beni oggetto di stima.

Dall'esame del fascicolo depositato presso il Tribunale di Tempio Pausania, si rileva la presenza di certificato notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, corredata dalle copie di note di trascrizione, sono presenti le visure catastali dell'immobile.

Sono state comunque acquisite presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari le visure e le planimetrie aggiornate degli immobili pignorati, per verificare eventuali variazioni avvenute successivamente.

- *Verbale di pignoramento immobili a favore* CO
sede legale in Roma, contro la società *sopra immobili siti in Comune di*
Olbia, località Rudalza distinti in Catasto fabbricati al Foglio 3, mapp. 853, Località
Rudalza snc, p.t. - s1, zona censuaria 1, cat. A2, classe 1, vani 5,5, rendita catastale €
795,34. Foglio 3, mapp. 1105, Località Rudalza n.6, p.t. - s1, zona censuaria 1, cat. C2,
classe 1, MQ 79, rendita catastale € 420,24.
terreni distinti in Catasto terreni al Foglio 3 mapp. 853, Ha 00.01.23 ente urbano; Foglio
3 mapp. 1105, Ha 00.10.80,ente urbano. Foglio 3, mapp.852 (già 372), Ha 00.10.89, cl. 1,
incolto produttivo, rendita catastale € 0.17, € 0.06. Foglio 3 mapp. 365, Ha 00.06.44, cl. 5,
pascolo, r.c. € 0.10, € 0.03 Foglio 3 mapp. 34, Ha 00.10.24, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.32, €
0.16. Foglio 3 mapp. 135, Ha 00.00.24, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.01, € 0.01. Foglio 3 mapp.
369, Ha 00.01.16, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.04, € 0.02. Foglio 3 mapp. 371, Ha 00.04.25, cl 1,
incolto produttivo, r.c. € 0.07, € 0.02, Foglio 3 mapp. 376, Ha 00.06.18, cl 1, incolto
produttivo, r.c. € 0.10, € 0.03,

PROVENIENZA

Atto pubblico rogato dal Notaio Castelli Eugenio in data 09 ottobre 2008, rep. 138907/35443, portante compravendita, trascritto in data 22 ottobre 2008 ai numm. 7823 di particolare e 12006 di generale. I sigg.

vendono la piena proprietà
alla società con sede in Milano, che accetta e acquista complesso immobiliare sito

in Comune di Olbia , località Rudalza, e precisamente fabbricati distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 3 mappale 853 cat A2 di vani 5,5, mapp. 1105 cat. C/2 di Mq 79, terreni distinti in Catasto Terreni al Foglio 3 mapp. 852 di mq 1089, mapp. 365 di mq 644, mapp. 376 di mq 667, mapp. 34 di mq 1024, mapp. 135 di mq 24, mapp. 369 di mq 116 e mapp. 371 di mq 425.

I beni risultano pignorati per intero, risultano di piena ed esclusiva proprietà della società

3. “descrizione del/i bene/i”;

Sono state acquisite presso l’Ufficio Tecnico Erariale di Sassari le visure e le planimetrie aggiornate degli immobili pignorati, per verificare eventuali variazioni avvenute successivamente, rilevando una situazione attuale differente in quanto alcune porzioni di fabbricato sono state demolite.

il sopralluogo è stato effettuato in data 20/06/2017 come da verbale che si allega. (ALLEGATO C)

Si tratta di fabbricato sito in Comune di Olbia, località Rudalza, prospiciente e confinante con terreno circostante di superficie complessiva 5.174 mq di stessa proprietà, confinante con altre proprietà e strada pubblica.

Il raggiungimento della proprietà è consentito attraverso strada urbana denominata “via conca e su falcu” dal viale Rudalza.

Il fabbricato censito *Foglio 3, mapp. 853, piano terra*, si sviluppa su un unico piano ma a livelli sfalsati con destinazione abitativa; realizzato con struttura a muratura portante con blocchi di cls e solai presumibilmente in latero cemento, partizioni interne in mattoni laterizi forati, finiti con intonaco e tinteggiatura. Il piano si articola in 3 vani (in planimetria catastale non è indicata la destinazione), una cucina, un bagno, un corridoio di ripartizione agli ambienti. Nella parte posteriore è presente un piccolo locale con accesso indipendente dall’esterno destinato a locale centrale termica di complessivi mq 6,72. L’accesso avviene attraverso una veranda sul prospetto principale che si collega ad una molto più ampia veranda laterale coincidente con la copertura piana di un locale posizionato ad una quota di terreno inferiore (circa 2.05 mt) realizzato in aderenza laterale con l’abitazione e destinato a locale di sgombero.

Pavimenti e rivestimenti sono realizzati in ceramica, infissi interni ed esterni in legno, ove presenti.

L’impianto elettrico sotto traccia e risulta in fase di realizzazione a norma.

Superficie complessiva dell’abitazione è di mq 72.96.

Al momento del sopralluogo, l’immobile risulta soggetto ad interventi di ristrutturazione, presumibilmente in esecuzione al progetto autorizzato dal Comune di Olbia con provvedimento DUAP rilasciato in data 13/12/2011” progetto per la demolizione e ricostruzione di un edificio in via Ischia località Rudalza LR 4/2009”.

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi presenta buone parti delle demolizioni eseguite, in particolare risulta demolito il locale di sgombero con relativa terrazza dell’abitazione, rimozione di infissi interni ed esterni, parte del rivestimento della cucina.

Al Foglio 3, mapp. 1105, Località Rudalza n.6, piano terra, poco distante dall’abitazione, è presente il locale deposito che, al momento della visita peritale, si presenta quasi interamente demolito e parzialmente ricostruito con blocchi di granito e cls, rivestito con la muratura presumibilmente proveniente dalla struttura pre-esistente.

La proprietà è composta da un ampio terreno circostante l'abitazione censita al Catasto Terreni

- Foglio 3 mapp. 853, Ha 00.01.23 ente urbano;
- Foglio 3 mapp. 1105, Ha 00.10.80, ente urbano.

- Foglio 3, mapp. 852 (già 372), Ha 00.10.89, cl. 1, incolto produttivo, rendita catastale € 0.17, € 0.06.
- Foglio 3 mapp. 365, Ha 00.06.18 cl. 5, pascolo, r.c. € 0.19, € 0.10
- Foglio 3 mapp. 34, **soppresso** in seguito a riordino RIORDINO FONDIARIO del 06/06/2014 protocollo n. SS007164
- Foglio 3 mapp. 135, Ha 00.00.71, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.01, € 0.01.
- Foglio 3 mapp. 369, Ha 00.11.50, cl. 1, incolto produttivo, r.c. € 0.18, € 0.06.
- Foglio 3 mapp. 371, Ha 00.04.25, cl. 1, incolto produttivo, r.c. € 0.07, € 0.02.
- Foglio 3 mapp. 376, Ha 00.06.18, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.10, € 0.03.

i dati sopra riportati sono estratti dalle visure catastali aggiornate al 21.11.2018. sono presenti alcune incongruenze con i dati di superficie presenti sia negli atti di pignoramento che nelle visure ipotecarie anche queste, per ulteriore verifica, aggiornate al 22.11.2018.

le piccole variazioni sono dovute al RIORDINO FONDIARIO del 06/06/2014 protocollo n. SS0071647 in atti dal 06/06/2014 (n. 11925.1/2014).

All'esame effettuato, il terreno circostante, si presenta abbastanza curato, con la presenza di alberi, piante di vario tipo e vegetazione spontanea.

La destinazione urbanistica è quella di zona F turistica.

Nelle immediate vicinanze sono presenti edifici abitativi caratterizzati da elevato valore tipologico ed architettonico caratteristiche della zona a forte vocazione turistica con prevalente destinazione alle "seconde case".

E' posizionato nelle vicinanze di aree prettamente destinate al turismo con la presenza di villaggi turistici importanti. Si caratterizza per la presenza della tipica macchia mediterranea e per l'imponente presenza di rocce tipiche del paesaggio costiero. Particolare evidenza deve essere data alla posizione nelle vicinanze della Località Porto Rotondo, pregiata meta turistica. (ALLEGATO A).

distanze da	Olbia centro città	11 km
	Porto Rotondo	5 km
	porto	11,6 km
	aeroporto	13.9 km

4. L'ESPERTO PROVVEDA

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

il bene, al momento del sopralluogo si presentava libero.

5. L'ESPERTO PROVVEDA

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).**

non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, oltre il pignoramento in oggetto, come da ricerca effettuata presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Tempio Pausania.

Si riporta elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie (sui singoli beni), su foglio separato (ALLEGATO E).

i limiti all'edificabilità esistenti sui beni, son quelli derivanti dalla zona urbanistica di appartenenza, ZONA F, TURISTICA, come meglio specificato al punto 7.

Dall'esame del fascicolo risultano le seguenti iscrizioni:

- *Atto pubblico rogato dal Notaio Matteo Farassino in data 13/02/2009, rep. 9970/313, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 19/02/2009 ai numm. 255 part. 1893 gen..*
- *Atto giudiziario notificato da Ufficiale giudiziari, in data 02/03/2015 rep. 218/2015, portante atto cautelare, trascritto in data 22/04/2015 ai numm. 1803 part. 2560 gen..*
- *Verbale di pignoramento immobili a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa co sede legale in Roma, contro la società DEKOR SRL, sopra immobili siti in Comune di Olbia, località Rudalza distinti in Catasto fabbricati al Foglio 3, mapp. 853, Località Rudalza snc, p.t. - s1, zona censuaria 1, cat. A2, classe 1, vani 5,5, rendita catastale € 795,34. Foglio 3, mapp. 1105, Località Rudalza n.6, p.t. - s1, zona censuaria 1, cat. C2, classe 1, MQ 79, rendita catastale € 420,24.
terreni distinti in Catasto terreni al Foglio 3 mapp, 853, Ha 00.01.23 ente urbano; Foglio 3 mapp. 1105, Ha 00.10.80, ente urbano. Foglio 3, mapp.852 (già 372), Ha 00.10.89, cl. 1, incolto produttivo, rendita catastale € 0.17, € 0.06. Foglio 3 mapp. 365, Ha 00.06.44, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.10, € 0.03 Foglio 3 mapp. 34, Ha 00.10.24, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.32, € 0.16. Foglio 3 mapp. 135, Ha 00.00.24, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.01, € 0.01. Foglio 3 mapp.*

369, Ha 00.01.16, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.04, € 0.02. Foglio 3 mapp. 371, Ha 00.04.25, cl 1, incolto produttivo, r.c. € 0.07, € 0.02.

6. L'ESPERTO PROVVEDA

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che verranno cancellati o comunque non saranno ascrivibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

7. L'ESPERTO PROVVEDA

A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/ei bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del d. lgs 78/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie misurazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione catastale o determinare i valori mancanti mediante procedura DOCCA o altra procedura ritenuta idonea;

quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette

subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

I beni risultano regolarmente censiti al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, le visure e le planimetrie catastali aggiornate acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, seppure si rilevano delle difformità di dati rispetto alle superfici dei singoli mappali tra quanto contenuto negli atti e quanto emerso dalle visure.

Per ulteriore verifica, lo scrivente CTU ha provveduto ad estrarre visure e planimetrie catastali aggiornate alla data di deposito (21 novembre 2018), confermando quanto suddetto e di seguito meglio esplicitato.

Nella verifica rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali acquisite, il rilievo effettuato evidenzia l'assenza del locale di sgombero e terrazza di pertinenza dell'abitazione in seguito all'avvenuta demolizione, la parziale presenza (ricostruzione) del locale deposito attrezzi (mappale 1105 catasto fabbricati) posizionato nel terreno di proprietà circostante (mappale 1105 ente urbano).

Pertanto lo stato attuale è difforme da quello accatastrato, in conseguenza all'esecuzione dei lavori di demolizione (seppure sospesi al momento del sopralluogo), pertanto, a parere dello scrivente, sarebbe opportuno procedere alla variazione catastale a lavori ultimati.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Olbia sono stati rilevati i seguenti atti autorizzativi in capo al fabbricato oggetto di esecuzione (ALLEGATO D):

Provvedimento DUAP presentato in data 29/09/2011 n. prot. 84251 inerente "progetto per la demolizione e ricostruzione di un edificio in via Ischia località Rudalza LR 4/2009", con parere positivo emesso in data 13/12/2011.

L'abitazione è stata edificata in data antecedente il 1967.

Il locale di sgombero con copertura adibita a terrazza di pertinenza dell'abitazione è stato edificato in assenza di autorizzazione ed è stato soggetto a richiesta di sanatoria in data 29/03/2004 prot. 19312 autorizzata in data 09/08/2011.

Tra i beni oggetto di pignoramento figurano terreni ricadenti in **zona omogenea F TURISTICA** e una parte minore dei mappali 365-376 con una parte minima del mapp. 852 in ZONA CR. 16 DI RISANAMENTO da assoggettarsi a piano i risanamento urbanistico di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 32 L.R. N°23 DEL 11/10/1985.

una parte degli immobili è oggetto delle norme e i vincoli previsti nella deliberazione con Variante al PDF adottata con deliberazione C.C. n.10 del 02/03/2016.

Sui beni pignorati non esistono altri vincoli di particolare natura oltre alle prescrizioni previste dal Piano Paesaggistico Regionale, in particolare si riporta quanto evidenziato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato relativamente all'appezzamento di terreno: "si osservano le disposizioni del P.P.R. ai sensi della L.R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della G.R. n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009 e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L.R. N° 11 DEL 20/04/2011 e della L.R. 21 DEL 21/11/2011 "(ALLEGATO D). Gli immobili ricadono dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto Piano Paesaggistico.

Si osserva la L.R. N° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. In data 30/04/2015.

8. L'ESPERTO PROVVEDA A Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/07 n. 47) come modificato dal Decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il Decreto 7 Aprile 2008.

Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

dagli atti estratti presso Ufficio Tecnico di Olbia (ALLEGATO D) non emerge l'esistenza delle suddette certificazioni.

9. " Determinazione del valore"

L'ESPERTO PROVVEDA

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa , fornisca la valutazione anche della sola quota

I beni oggetto di pignoramento si distinguono in fabbricati e terreno, pertanto pur utilizzando per entrambi il metodo sintetico comparativo di seguito illustrato, le stime si distinguono in due procedimenti distinti.

La metodologia Il procedimento adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si basa sul metodo sintetico comparativo e consiste nel comparare il fabbricato/terreno da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

La ricerca dei campioni utilizzati per la comparazione è quindi basata sulla maggiore omogeneità di caratteristiche tra questi beni ed il bene oggetto di stima.

L'individuazione di tale omogeneità si basa sulla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore del fabbricato/terreno;

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI:

i beni sono identificati come segue:

- *Foglio 3, mapp. 853, Località Rudalza snc, p.t. – s1, zona censuaria 1, cat. A2, classe 1, vani 5,5, rendita catastale € 795,34.*
- *Foglio 3, mapp. 1105, Località Rudalza n.6, p.t. – s1, zona censuaria 1, cat. C2, classe 1, MQ 79, rendita catastale € 420,24.*

Le condizioni Intrinseche considerate sono:

*L'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità;
Le caratteristiche dei pavimenti, rivestimenti ed infissi , Il grado di rifinitura dei locali;
La posizione al piano, la condivisione di aree di accesso comuni;
L'esposizione prevalente del fabbricato, la presenza di ampie terrazze, verande e cortili
Le caratteristiche delle pareti esterne e interne ;
Lo stato di conservazione e manutenzione del bene;
Lo stato di efficienza degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento;
la presenza di aree esterne di pertinenza e/o comuni.*

Le condizioni estrinseche considerate sono:

*La destinazione prevalente dei fabbricati del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;
la panoramicità;
la salubrità;
l'efficienza dei servizi pubblici;
La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi Porto aeroporto etc. come Olbia;
Il grado di richiesta da parte del mercato locale di fabbricati simili;*

Questi sono solo alcuni tra i più importanti elementi considerati per la valutazione delle caratteristiche degli immobili necessari anche alla individuazione dei beni utili alla comparazione.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Altro parametro fondamentale nella comparazione è la superficie commerciale;
la superficie commerciale dell'appartamento viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni.

Individuati i beni simili ed i relativi prezzi sul mercato (intesi in mq), definita la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato del suddetto risolvendo l'equazione che confronta i valori dei fabbricati campione con i relativi prezzi e riportando il parametro ottenuto al fabbricato oggetto di stima.

Determinazione della superficie commerciale In base alle considerazioni appena svolte, è stata calcolata la sup. commerciale di ciascuna unità, specificatamente riportata nelle relative tabelle al p.to 2, riepilogata per tutte le unità nella tabelle seguente.

La superficie commerciale del deposito attrezzi
per la superficie del cortile e della centrale termica, in quanto pertinenze, si applica quanto di seguito riportato

Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
------------------------	------------	--

Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
-----------------------	------------	----------------------------------



Beni siti in Comune di Olbia proprietà DEKOR SRL				
unità	Sup. mq	Destinazione d'uso	Coeff.	sup. commerciale mq
unità abitative Foglio 3 mapp. 953	72,96	abitazione Loc. centrale termica	1	72,96
	6,72		0,15	1,008
Foglio 3 mapp. 1105	79	Deposito attrezzi	1	79
Foglio 3 mapp. 1105	1001	cortile	0,1 -0,02	2,5+19,52= 22,02



determinazione del valore di mercato dei beni



nella determinazione del valore a mq degli immobili si è tenuto debitamente conto dello stato attuale dei fabbricati e della posizione della quale godono le unità pignorate. SI EVIDENZIA CHE L'IMMOBILE RISULTA PROVVISORIO DI PROGETTO DI RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO APPROVATO.

Tale progetto (DUAP presentato in data 29/09/2011 n. prot. 84251 inerente "progetto per la demolizione e ricostruzione di un edificio in via Ischia località Rudalza LR 4/2009", con parere positivo emesso in data 13/12/2011) prevede la demolizione del locale di sgombero (attualmente eseguita) e realizzazione di un notevole ampliamento dell'attuale abitazione e la realizzazione di una piscina.

Questo rappresenta un valore aggiunto che compensa lo stato di conservazione attuale dell'immobile definibile mediocre in considerazione del fatto che alcune parti sono in fase di demolizione proprio in ottemperanza a quanto previsto nel suddetto progetto.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario a mq, quantificato in € 2.500,00/mq per l'immobile destinato ad abitazione.

Inoltre Si stima il valore di mercato del locale centrale termica in € 800/mq

Il rilievo effettuato ha evidenziato la presenza del deposito attrezzi preesistente e in fase di ricostruzione, stimato in € 200/mq.

In riferimento al cortile censito al Foglio 3 mappale 1105 classificato ente urbano, la superficie utile da considerare è quella catastale al netto della superficie occupata dal deposito attrezzi (1080 mq - 79 mq).



ASTE GIUDIZIARIE®

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale precedentemente calcolata:

ASTE GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 64/2015 DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI (FABBRICATI)					
	dati catastali	piano	sup. comm. Mq	valore unitario €/mq	valore totale unità
	N.C.E.U. Foglio 3 mapp. 853	p.t. abitazione	72,96	€ 2.500,00	€ 182.400
		p.t. locale centrale termica	1,00	€ 800	€ 800
	N.C.E.U. Foglio 3 mapp. 1105	deposito attrezzi	79	€ 200	€ 15.800
	N.C.E.U. Foglio 3 mapp. 1105 cortile	p.t.	22,02	€ 200	€ 4.404
	totale				€ 203.404

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VALORE COMPLESSIVO DEI FABBRICATI PIGNORATI E' DI

€ 203.404

ASTE GIUDIZIARIE®

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I beni pignorati sono così identificati (dati aggiornati al 22.11.2018) appezamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Olbia :

- Foglio 3, mapp. 852 (già 372), Ha 00.10.89, cl. 1, incolto produttivo, rendita catastale € 0.17, € 0.06.
- Foglio 3 mapp. 365, Ha 00.06.18 cl. 5, pascolo, r.c. € 0.19, € 0.10
- Foglio 3 mapp. 34, **soppresso** in seguito a riordino RIORDINO FONDIARIO del 06/06/2014 protocollo n. SS007164
- Foglio 3 mapp. 135, Ha 00.00.71, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.01, € 0.01.
- Foglio 3 mapp. 369, Ha 00.11.50, cl. 1, incolto produttivo, r.c. € 0.18, € 0.06.
- Foglio 3 mapp. 371, Ha 00.04.25, cl. 1, incolto produttivo, r.c. € 0.07, € 0.02.
- Foglio 3 mapp. 376, Ha 00.06.18, cl. 5, pascolo, r.c. € 0.10, € 0.03.

ASTE GIUDIZIARIE®

per complessivi 3.971 mq di terreno prevalentemente ricadente in zona F.

Le condizioni Intrinseche considerate sono:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- le dimensioni del lotto;*
- la forma geometrica del lotto;*
- la lunghezza del fronte stradale;*
- la giacitura del terreno;*
- l'esposizione;*
- la facilità di accesso;*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
la presenza di colture;

ASTE GIUDIZIARIE®

Le condizioni estrinseche considerate sono:

La destinazione prevalente dei terreni del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;

la panoramicità;

l'efficienza dei servizi pubblici;

La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi Porto aeroporto etc. come Olbia;

Il grado di richiesta da parte del mercato locale di terreni simili;

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al mq (parametro utilizzato nelle compravendite).

determinazione del valore di mercato dei beni

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario ad mq, Pari ad € 22/mq.

**IL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO APPEZZAMENTO DI TERRENO PIGNORATO
E' DI € 22/mq X 3.971 MQ= € 87.362,00**

Alla luce di quanto precedentemente riportato, considerato che l'oggetto dell'esecuzione è costituito da

Appezzamento di terreno come sopra descritto e Fabbricati come sopra descritti,

riepilogando i valori di mercato ottenuti :

- VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO FABBRICATO PIGNORATO E' DI € 203.404
- IL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO APPEZZAMENTO DI TERRENO PIGNORATO E' DI € 87.362,00

Pertanto il valore complessivo dei beni pignorati oggetto dell'esecuzione è di

€ 290.766,00

(Euro duecentonovantamilasettecentosessantasei/00)

conclusioni

Le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto del pignoramento hanno condotto alla formulazione delle risposte ai singoli quesiti, nonché alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni singolarmente e nel complesso del compendio; ritenendo di aver adeguatamente risposto ai quesiti proposti e di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Letteratura di riferimento:

- la valutazione degli immobili (Pirola);
- il consulente tecnico del tribunale (DEI);
- il manuale del consulente tecnico (Pirola)

Tempio Pausania, luglio 2017
ultimo aggiornamento novembre 2018

Il tecnico incaricato
ING. ANNA PAOLA AISONI

Elenco allegati:

Allegato A : rilievo fotografico degli immobili (plico separato);

Allegato B: visure e Planimetrie catastali terreni e fabbricati;

Allegato C: verbali di visite peritali;

Allegato D: atti autorizzativi Comune di Olbia e certificato di destinazione urbanistica; ;

Allegato E : elenco trascrizioni

Allegato F : APE