



RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA

E.I. 70/2023

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.

Creditore Intervenuto: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Debitore:



* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella, in data 10/06/2024 ha conferito l'incarico di Esperto Stimatore alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore"

Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.

Introduzione:

Come da comunicazione inviata alle parti (All. 1) le operazioni peritali si sono svolte in data 13-01-2025 come risulta da verbale riportato in allegato 2. Nel corso del sopralluogo sono state scattate numerose foto e sono state effettuate le dovute misurazioni.

L'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 13/05/2024 ore 12.00.

Risposta ai quesiti

- a) Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

È allegato agli atti il certificato notarile rilasciato dal Notaio Alessio Sanna in data 21 giugno 2023.

- b) Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 3). L'esito è positivo.

- c) Provveda ad acquisire:

- i) *Planimetria catastale*; In data 03-09-2024 è stata acquisita la planimetria catastale relativa all'appartamento (All. 4a) ed al posto auto scoperto (All. 4b) .

Sono stati inoltre acquisiti la mappa catastale (All. 5), l'elaborato planimetrico (All. 6) e le visure catastali aggiornate (All. 7a e 7b)

- ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità*; In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 8), il Comune di Olbia ha trasmesso due pratiche edilizie: la pratica edilizia n. 2637/03 (All. 9) e la pratica n. 851/04 (All. 10) .

- iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente*; Non pervenuto

- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato*; Dallo studio notarile Castelli-Pinna è stato acquisito Atto pubblico di compravendita del Notaio Eugenio Castelli del 19

ottobre 2005 – rep. 130300 – raccolta 30032, trascritto in data 26/10/2005 ai numeri 7742 di particolare e 11900 di generale (All. 11).

- v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*
Non risultano presenti dichiarazioni di successione.

- d) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento:

Appartamento in Olbia - Via Riccardo Zandonai snc piano terra; dati catastali : censito al fg 30 particella 9528 sub 3 - cat. A/2 vani 4,5 - superficie catastale 87 totale, escluse aree scoperte 73 m² come risulta da visura in All. 7a.

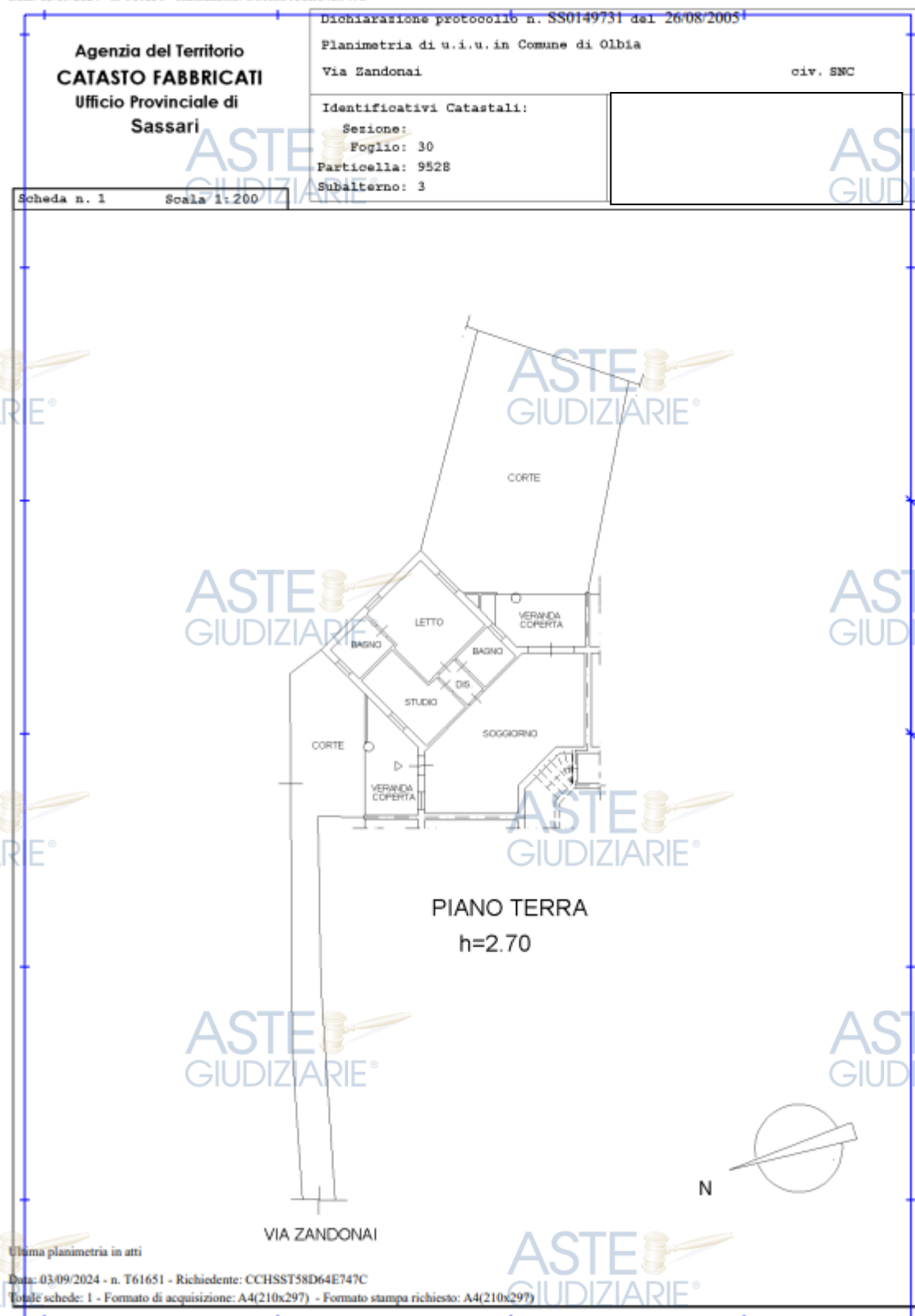
Posto auto scoperto in Olbia via Zandonai snc piano terra ; dati catastali : censito al fg 30 particella 9528 sub 38 – cat. C/6, consistenza 18 mq, come risulta da visura in All. 7b

Si precisa che né il pignoramento né la visura catastale riportano il numero civico che è risultato essere il n. 28

- e) *Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.*

La planimetria catastale acquisita, relativa all'appartamento è conforme allo stato di progetto approvato.

Data: 03/09/2024 - n. T61651 - Richiedente: CCHSST58D64E747C



La planimetria catastale acquisita relativa al posto auto scoperto è conforme allo stato di fatto, ma non a quello di progetto:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0149731 del 26/08/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Olbia Via Sardonai civ. SNC Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 30 Particella: 9528 Subalterno: 38
Scheda n. 1	Scala 1:200	



PIANO TERRA

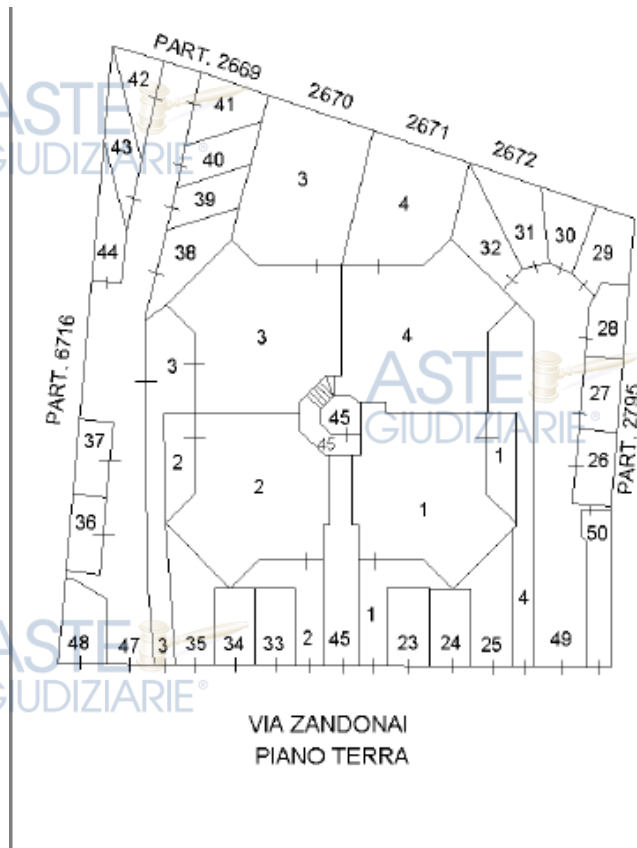
Ultima planimetria in atti

Data: 05/01/2025 - n. T28685 - Richiedente: CCHSST58D64E747C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2025 - Comune di OLBI (015) - c. Foglio 30 - Particella 9528 - Subalterno 38 - VIA RICCARDO ZANDONAI n. 28/A Piano T

L'elaborato planimetrico acquisito, nel quale sono identificati i posti auto scoperti e le aree urbane (giardini e camminamenti di cui alcuni ad uso privato ed altri ad uso condominiale), non risulta conforme alla planimetria in progetto.

**Estratto
Elaborato
Planimetrico**



VIA ZANDONAI
PIANO TERRA

**Estratto
Planimetria
in progetto**



VIA ZANDONAI

- f) *Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Dalla documentazione depositata agli atti in data 4 luglio 2024 risulta che il debitore è di stato libero .

- g) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.*

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia [] come risulta da Certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Olbia (All. 11)

- h) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

L'esecutato non risulta coniugato.

- i) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali*

infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Dalle visure Ipotecarie del 19-09-2024 (All. 13) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE a favore del 28/10/2005 - Registro Particolare 7742 Registro Generale 11900 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 130300/30032 del 19/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ANNOTAZIONE del 09/11/2005 - Registro Particolare 2180 Registro Generale 12472 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 130194 del 13/10/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 796 del 2004
3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2007 - Registro Particolare 2786 Registro Generale 14695 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 137121/34019 del 29/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2019 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 8216 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3054/10219 del 05/09/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2023 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 7125 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 497/2023 del 26/05/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

- j) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

Dopo aver reperito i dati dell'amministratore del condominio che si riportano in allegato 15 , la sottoscritta ha inoltrato all'amministratore la richiesta delle informazioni necessarie a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice (All 16) .

I vincoli e gli oneri di natura condominiale sono diversi e sono stabiliti nel regolamento di condominio che si allega alla presente (All. 17). Nello stesso regolamento sono allegate anche le tabelle millesimali così identificate:

- 1- Tabella millesimale di proprietà generale (Tabella "A")
- 2- Tabella millesimale relativa alle scale (Tabella "B")
- 3- Tabella millesimale relativa all'ascensore (Tabella "C")

Per l'appartamento oggetto di esecuzione sono riportati i seguenti millesimi:
nella tabella A per l'appartamento 63,818 e per il posto auto 2,829

Non è prevista nessuna quota millesimale nelle tabelle B e C essendo l'appartamento ubicato al piano terra.

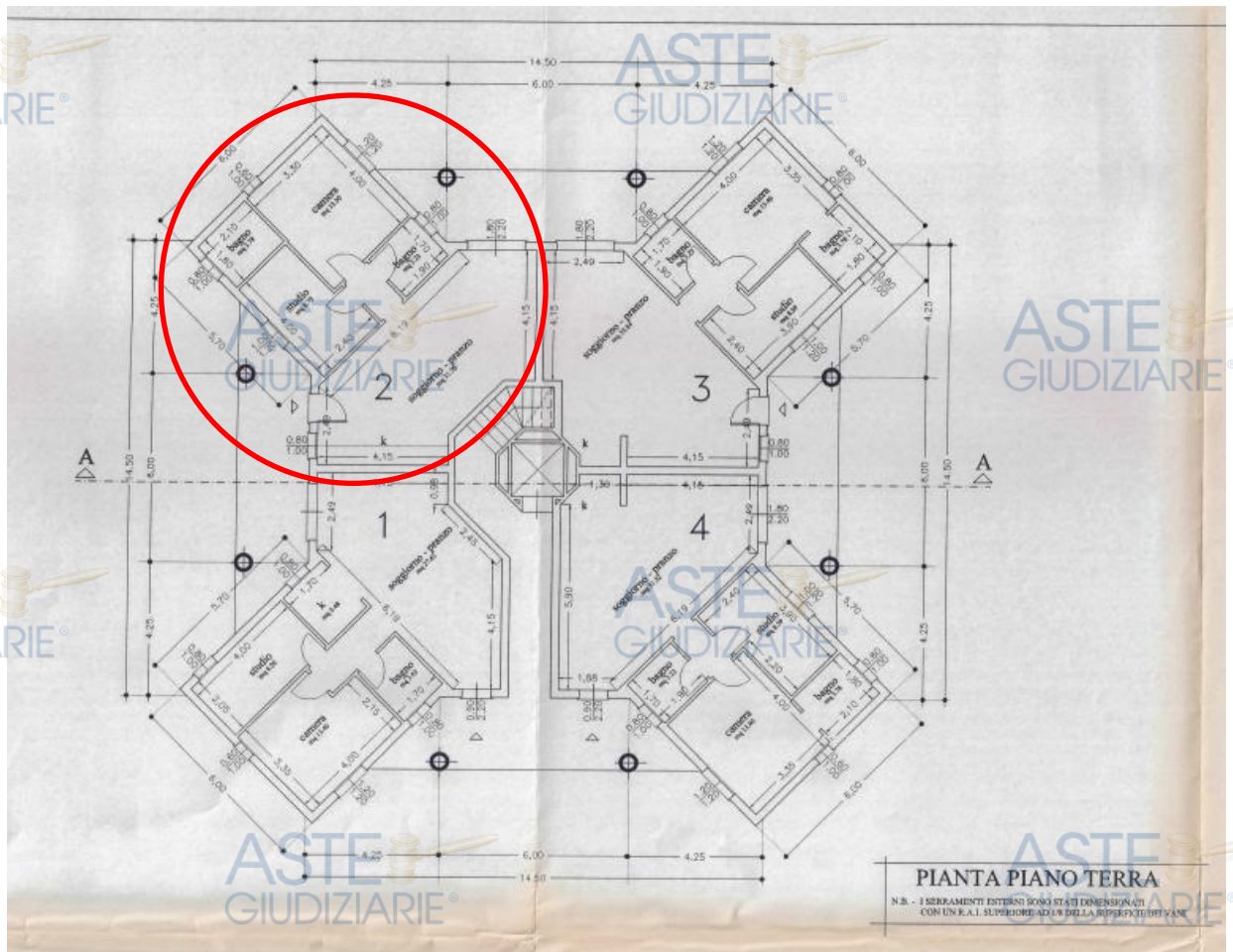
L'amministratore ha inoltre fornito il bilancio consuntivo preventivo 2024-2025 (All.18) dal quale risultano:

- Al 31/12/2024 un debito verso il condominio di 2.908,48 €
- Preventivo di spesa di quote condominiali per l'anno 2025 pari ad € 1.260,04

k) *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Il fabbricato a cui fa capo l'immobile fu realizzato in seguito a Concessione Edilizia rilasciata in data 19 dicembre 2003 con riferimento alla pratica edilizia 2637-03 (All. 9). Successivamente, sempre nell'ambito della stessa pratica edilizia fu rilasciata concessione in variante n. 851/04 in data 26 ottobre 2004 (all. 10).

Di seguito si riporta la pianta del progetto approvato:



L'appartamento è conforme al progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Il posto auto è conforme alla planimetria catastale, ma non al progetto concessionato. Come già riferito precedentemente la sistemazione esterna dell'area afferente all'intero fabbricato, ossia i posti auto scoperti e le aree urbane (giardini e camminamenti di cui alcuni ad uso privato ed altri ad uso condominiale), non risulta conforme alla planimetria in progetto. Come da informazioni assunte all'ufficio Tecnico del Comune di Olbia è possibile sanare la situazione con una pratica Suape di accertamento di conformità che deve essere riferita all'intero condominio. Si può stimare un costo di 600 euro a carico di ciascun condomino.

- d)** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.

L'edificio ricade in "Zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2)". In All.14 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.

m) *Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, protezione con interruttore differenziale-magnetotermici avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA. La corrente ha un voltaggio di 220 V. L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. Al momento l'unico generatore di acqua calda sanitaria è una caldaia a gas ubicata all'esterno.

Per quanto riguarda l'impianto termico, l'appartamento è dotato di climatizzazione del tipo trial split con inverter.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti né attestati di prestazione energetica.

n) *Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

L'immobile è pignorato per intero.

o) *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

Gli immobili sono di fatto costituiti da un appartamento e dal suo posto auto, ancorché catastalmente autonomi sono vendibili in unico lotto così come originariamente acquistati.

p) *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE



L'immobile pignorato è ubicato nell'abitato di Olbia, in via Riccardo Zandonai al piano terra con accesso diretto dalla stessa via.

È parte di un edificio che si sviluppa su sei livelli: piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano. L'immobile pignorato occupa una porzione al piano terra, con una superficie commerciale occupata dall'appartamento pari a 76 mq, una superficie di ingresso privato da via Zandonai che occupa uno spazio di circa 30 mq, un ampio cortile posteriore di circa mq 70, una veranda coperta di 11 mq ed un posto auto di mq 18 adiacente al cortile stesso.

La superficie occupata dall'appartamento è pari a 87 mq di cui 11 mq di veranda coperta.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di 62,66 mq così distribuita :

soggiorno pranzo mq 31,76;

camera mq 13,30;

Bagno 1 mq 3.78;

Studio mq 8,79;

Bagno 2 mq 3.23;

Disimpegno mq.1,80;

L'altezza interna utile è di m 2.72.

Le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi in cemento armato, i solai in latero-cemento, spessore (20+5) cm, le murature di tamponamento sono realizzate con laterizio spessore 25 cm, e rifodera interna in forati da 12 cm.. I tramezzi dello spessore di 10 cm. sono realizzati con mattoni laterizi forato avente spessore 8 cm. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile, i pavimenti interni sono in parquet nella zona notte ed in ceramica monocottura nella zona giorno e quelli esterni in gres porcellanato.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere buone.

L'immobile confina con aree condominiali, con gli appartamenti identificati al sub 2 e sub 4,

L'area di accesso confina con via Zandonai, mentre il cortile posteriore confina con il mappale 2670.

I dati catastali attuali:

L'appartamento è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 30 part. 9528, sub. 3 Categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani superficie catastale 87 m² totale, escluse aree scoperte 73 m² Rendita euro 650,74.

Il posto auto è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 30 part. 9528, sub 38, Categoria C/6 classe 1 consistenza 18 m², superficie catastale 18 m², Rendita euro 95,75.

Essendo parte di un condominio ha le pertinenze proprie dei condomini come vialetti e accessi e aree comuni.



Vista da via Zandonai

La documentazione fotografica è riportata in allegato 19.

q) *Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.*

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

r) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.*

L'edificio è ubicato in zona semiperiferica, in via Zandonai, una traversa di via Barcellona, importante arteria della città di Olbia; nel P.d.F. del Comune di Olbia ricade in "Zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2)". La zona è dotata di servizi primari come negozi di generi alimentari, pizzeria, bar e la scuola elementare statale Santa Maria ed altre scuole dell'infanzia private, la zona è servita anche dalla rete urbana di trasporto pubblico (ASPO). La zona non ha grande dotazione di parcheggi pubblici; l'ambiente esterno della via è caratterizzato da abitazioni costruite su un solo piano terra o su due livelli e può essere considerato in generale di edilizia comune, con qualche edificio sviluppato su più di due livelli; in particolare l'appartamento in argomento è ubicato al piano terra e integrato in un edificio realizzato su sei livelli.

L'appartamento è esposto a nord-ovest, è prospiciente verso il giardino interno ed il vialetto di accesso; la luminosità è quella prevista dalle norme, dunque normale, per quanto riguarda la panoramicità si può affermare che non è panoramico.

L'edificio è stato realizzato nel 2005; le condizioni statiche sono buone; la distribuzione degli ambienti e salubrità è nella norma; è dotato di impianto di climatizzazione costituito da tre split alimentati da una pompa di calore e di una caldaia a gas per la fornitura dell'acqua calda sanitaria, il tutto ben funzionante; L'appartamento non ha cantine di pertinenza, ma possiede un posto auto abbinato all'appartamento, oltreché un ampio cortile.

Particolare rilevanza assume la sua posizione territoriale-topografica in quanto, sebbene l'edificio in oggetto non abbia subito allagamenti causati da fenomeni alluvionali cui è

soggetto l'abitato di Olbia, tuttavia negli anni passati **la zona** su cui sorge l'edificio è stata interessata dal grave allagamento causato dai tragici fenomeni meteorici ed alluvionali del 2013, per cui la condizione urbanistica dell'intera zona è classificata nella Mappa del PAI ricadente in **Zona E4 - Rischio/Danno potenziale molto elevato** e in zona **Hi*-Pericolosità idraulica**

La stima

Si tratta di un appartamento in una zona non centrale e non di prestigio, dove comunque il mercato si ritiene attivo. Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servitù o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Caratteristiche di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno .

Caratteristiche di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i valori attuali sono contenuti in un intervallo compreso tra i 1.600/1.700 €/mq., per un valore medio di 1.650 €/mq.

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte. In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto. Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All. 20) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca:

Appartamento quadrilocale via Antonio Vivaldi, 99 mq , 175.000 €: valore 1.768 € al mq;

Appartamento bilocale, via Luigi Pirandello, 10, 155.000 € : valore 2.870 € al mq;

Appartamento bilocale, via Porpora, 42 mq, 85.000 € : valore 2.024 € al mq;

Villa a schiera via Pirandello, 26, 110 mq, 235.000 €: valore 2.136 € al mq;

dalle quali si ricava un valore medio di 2.200 €/mq.

Una ulteriore indagine si è svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per il mercato omogeneo di Olbia, (dati dell'Agenzia del Territorio del 2024) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE

Codice di zona: D2

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	1500	2000	L	5,7	8,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2400	L	8,5	11,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	4,3	6	L
Box	NORMALE	700	950	L	3,5	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	2500	L	8,3	10,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Considerato che gli appartamenti in esame rientrano nella categoria degli appartamenti in stato conservativo NORMALE, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al mq. di $((1.500+2.000)/2) = 1.750 \text{ €/mq.}$

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((2.200+1.750+1650)/3) = 1.866 \text{ €/mq}$

Considerato che gli immobili presi in considerazione hanno un tasso di similitudine basso, nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali di riferimento considerati.

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	5%
Posizione	15%	25%	20%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	30%
TOTALI	60%	100%	80%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ($\text{€ } 1.866 \times 0.80 =$) di **1.493 €/mq.** che si ritiene congruo per il locale in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) di 76 mq,

una superficie della veranda coperta di 11 mq che ragguagliata al 40% è pari a 4,4 mq,

una superficie cortilizia di 100 mq che ragguagliata al 10% è pari a 10 mq

un posto auto scoperto con una superficie di 18 mq che ragguagliata al 20% è pari a 3.6 mq

si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 94 mq.

Moltiplicando il valore medio di 1.493 €/mq per la superficie di 94 mq ne discende il valore di ($1.493 \text{ €/mq} \times 94 \text{ mq}$) € 140.342 che può ragionevolmente approssimarsi a 140.000 €.

In conclusione, il valore del locale commerciale è stimato in € 140.000

(Centoquarantamila euro).

- s) *Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai*

provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il file denominato "All 21- Descrizione lotto EI 70-2023" viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 21.02.2025

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 20 pagine oltre agli allegati riportati nella pagina seguente.

Elenco Allegati

- 📎 All 1 - Comunicazione inizio Operazioni Peritali.pdf
- 📎 All 2 - Verbale n1 .pdf
- 📎 All 3 - Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .pdf
- 📎 All 4a - Planimetria catastale appartamento.pdf
- 📎 All 4b - Planimetria catastale posto auto.pdf
- 📎 All 5 - Mappa catastale.pdf
- 📎 All 6 - Elaborato planimetrico .pdf
- 📎 All 7a - Visura part 9528 sub 3 .pdf
- 📎 All 7b - Visura Part 9528 sub 38.pdf
- 📎 All 8 - domanda accesso agli atti comune di Olbia.pdf
- 📎 All 9 a - Concessione edilizia pratica 1637-03.pdf
- 📎 All 9 b -Elaborati grafici pratica 1637-03 .pdf
- 📎 All 10 a - Concessione in variante.pdf
- 📎 All 10 b - Concessione in variante.pdf
- 📎 All 10 c - Concessione in variante.pdf
- 📎 All 10 d - Concessione in variante.pdf
- 📎 All 10 e - Concessione in variante.pdf
- 📎 All 10 f - Concessione in variante.pdf
- 📎 All 10 g - Concessione in variante.pdf
- 📎 All 11 - atto di provenienza.pdf
- 📎 All 12 - Certificato di Stato di Famiglia.pdf
- 📎 All 13 - Visure Ipotecarie.pdf
- 📎 All 14 - Report di Destinazione Urbanistica tratto da UrbisMap.pdf
- 📎 All 15 - Dati Amministratore del condominio.pdf
- 📎 All 16 - Richiesta informazioni amministratore Condominio.pdf
- 📎 All 17 - Regolamento di condominio e tabelle millesimali.pdf
- 📎 All 18 - Bilancio consuntivo Preventivo 2024_2025.pdf
- 📎 All 19 - Documentazione Fotografica.pdf
- 📎 All 20 - Annunci immobiliari.pdf
- 📎 All 21 - Descrizione lotto.pdf