



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari



Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 74/2021



Promossa da:



Contro:



Il Giudice
Dott. _____



Il Consulente Tecnico D'ufficio
(_____)



E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)



ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2021

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 05/04/2022, io sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di _____, ho ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa _____ (Sostituita dall'Ill.mo Giudice _____), previo giuramento di rito, l'incarico per procedere delle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 74/2021, promossa dalla _____ contro il Sig. _____.

Individuati gli immobili oggetto di pignoramento, mi accordavo con il Sig. _____, rappresentante dell'I.V.G, e i giorni 28.07.2022 e 04.07.2024 mi recavo in Comune di Olbia in Loc. San Pantaleo - Via Zara Vicolo C n. 36/38, dove identificavamo i beni caduti all'interno del procedimento esecutivo.

Inoltre provvedevamo ad accedere all'interno degli stessi per verificare la conformità urbanistica e catastale, ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta reperita la necessaria documentazione tecnica (Concessioni Edilizie, Planimetrie Catastali ecc ecc) e quanto necessario all'espletamento dell'incarico, ed eseguito il servizio fotografico, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 2

QUESITO UNO

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Gli immobili caduti all'interno della procedura esecutiva risultano essere intestati al Sig. _____; dall'esame della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto visionare sia la nota di trascrizione, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie da me eseguite, le quali si riportano di seguito:

- a) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/1999** - Registro Particolare 542 Registro Generale 668
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 108048 del 11/01/1999 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO ACQUIRENTE;
- b) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/2000** - Registro Particolare 1491 Registro Generale 2178
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 112934 del 25/02/2000 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO ACQUIRENTE;
- c) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/2001** - Registro Particolare 6089 Registro Generale 8596
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 119552 del 24/09/2001 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO ACQUIRENTE;
- d) **ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2016** - Registro Particolare 1138 Registro Generale 7219
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 197016/30510 del 29/08/2016 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in
OLBIA(SS) OGGETTO DEBITORE;
- e) **ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2017** - Registro Particolare 1048 Registro Generale 6957
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 4469 del 14/07/2017 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO
DEBITORE;
- f) **ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2018** - Registro Particolare 73 Registro Generale 684 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 6107 del 09/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO DEBITORE;

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

- g) **ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2018** - Registro Particolare 100 Registro Generale 889 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1688 del 19/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO DEBITORE;
- h) **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2021** - Registro Particolare 4117 Registro Generale 5789 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TEMPIO P. Repertorio 436 del 07/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in OLBIA(SS);
- i) **TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2021** - Registro Particolare 7813 Registro Generale 10947 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 725/2019 del 23/07/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI Immobili siti in OLBIA(SS);

Quest'ultima trascrizione si riferisce all'Immobile sito in Comune di Olbia Loc. San Pantaleo Via Zara Vicolo C n. 38, censito al N.C.E.U. al censuario di Nuchis Foglio 10 Mappale 1024 Sub 2, il quale non fa più parte della procedura esecutiva, come meglio si evince dal Verbale di Udienza del 19.03.2024.

I restanti immobili rimasti all'interno della procedura esecutiva risultano situati in Comune di Olbia Loc. San Pantaleo – Via Zara Vicolo C n. 36/38.

Successivamente alla variazione catastale da me eseguita, autorizzata dall'Ill.mo giudice in data 19.03.2024, gli stessi risultano censiti al N.C.E.U. e N.C.T. dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, così come di seguito esposto:

1. Immobile "1" :

- a) Fabbricato Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1898 (ex 995);
- b) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1899 (ex 995);
- c) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 547;
- d) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 992;
- e) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 981;
- f) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 988;
- g) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 980;
- h) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1002;
- i) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 987;

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

- j) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 994;
- k) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 991;
- l) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1799;
- m) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 550;
- n) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1003;
- o) Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1004;

QUESITO DUE

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Descrizione Compendio Immobiliare Sito in Comune di Olbia in Loc.

San Pantaleo – Via Zara Vicolo C n. 36/38.

I cespiti oggetto del pignoramento risultano essere un fabbricato agricolo annesso ad opere di miglioramento fondiario e alcuni terreni limitrofi, siti in Via Zara Vicolo C n. 36/38 in Loc. San Pantaleo.

La suddetta unità immobiliare risulta edificata in forza alle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Olbia e più precisamente:

1. Concessione Edilizia n. 734/04 del 27.08.2004;
2. Concessione Edilizia in Variante n. 391/06 del 01.06.2006;

Il fabbricato, successivamente all'accatastamento da me effettuato, è censito al N.C.E.U. in Comune di Olbia Censuario di Nuchis al foglio 10 Mappale 1898, come meglio specificato nel quesito n. 1.

La zona risulta prettamente a carattere residenziale, turistico – ricettivo e agricola,

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

in un'area ad alto valore paesaggistico ed immersa e integrata perfettamente tra il verde e le rocce granitiche della zona.

Per raggiungere il cespite dalla strada provinciale 73, una volta arrivati nella Loc. San Pantaleo, bisogna svoltare verso destra nella Via Zara Vicolo C, dove percorsi circa 2 Km si trova il compendio caduto all'interno della procedura esecutiva. L'ubicazione è comunque da considerarsi favorevole, in quanto risulta limitrofa a molte delle splendide spiagge della Costa Smeralda; inoltre nel periodo estivo la Loc. San Pantaleo è dotata di tutti i principali servizi rivolti al turista.

Lo stesso dista a circa 20 km dalla Città di Olbia, dove risulta presente l'Aeroporto Costa Smeralda e il Porto sito all'Isola Bianca e circa a 12 Km dalla rinomata località turistica di Porto Cervo.

L'unità immobiliare risulta composta come di seguito riportato, e più precisamente:

1. **Immobile 1 – Mappale 1898 – Locale di Deposito**

PIANO Terra

- n. 3 Depositi
- n. 2 Bagni

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- **Strutture portanti verticali:** Struttura Portante mista in C.A e blocchi di Cls;
- **Tamponamenti:** Mattoni Forati;
- **Strutture portanti orizzontali (solaio):** Solaio in latero cemento;
- **Copertura:** Tetto a due falde con sovrastante manto di tegole;
- **Tramezzi interni:** mattoni forati in laterizio di dimensioni cm 8x15x30;
- **Finiture esterne:** Intonaco e tinteggiatura;
- **Finiture interne:** intonaco di tipo civile.
- **Pavimenti e Placcaggi:** pavimenti in battuto di cemento;
- **Servizi Igienici:** nei servizi igienici sono presenti sanitari in ceramica.
- **Infissi esterni:** Porte e Finestre in metallo.
- **Infissi interni:** Infissi in legno.

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

- **Impianto elettrico:** impianto elettrico sottotraccia, si presume a norma.
- **Impianto idrico – sanitario:** impianto idrico presente si presume a norma.
- **Impianto di condizionamento:** presenti condizionatori split.
- **Impianto di riscaldamento:** pompa di calore.

Essendo l'immobile di recente costruzione (edificato tra gli anni 2004 e 2006), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è possibile dichiarare che lo stesso si presenta in discreto stato di conservazione.

QUESITO TRE

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.

QUESITO QUATTRO

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Dalle verifiche catastali è emerso che il fabbricato annesso al miglioramento fondiario non risultava accatastato, anche se regolarmente autorizzato dal punto di vista urbanistico.

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 7

Lo stesso insisteva nella porzione di terreno censita al N.C.T. al Foglio 10 Mappale 995, il quale risulta all'interno di questa procedura esecutiva.

Successivamente all'autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo Giudice _____ (verbale di udienza del 19.03.2024), si è proceduto ad accatastare il fabbricato, il quale ora risulta censito al N.C.E.U. al Comune di Olbia Censuario di Nuchis Foglio 10 Mappale 1899 (ex 995) Categoria C/2 di 1 Classe.

La restante parte del terreno risulta invece censita al N.C.T. al Comune di Olbia Censuario di Nuchis al Foglio 10 Mappale 1899 (ex 995).

Le pratiche catastali eseguite e approvate, che hanno portato all'accatastamento del fabbricato di cui sopra, sono le seguenti:

1. Tipo Mappale n. 83305 del 03.07.2024;
2. Pratica Docfa n. SS0088280 del 12.07.2024;

Successivamente all'approvazione delle pratiche succitate i beni risultano censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. nel Comune di Olbia così come di seguito riportato:

• **Immobile "1":**

- a) N.C.E.U. Foglio 10 Mappale 1898, Cat. C/2, classe 1, Consistenza Mq. 84, Sup. Catastale Mq 105, rendita catastale € 446,84 – Piano Terra (ex 995);
- b) N.C.T. Foglio 10 Mappale 1899, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 6567, Reddito Domenicale 1,70 €, Reddito Agrario 1,70 (ex 995);

Data: 04/09/2024 - n. T312040 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R

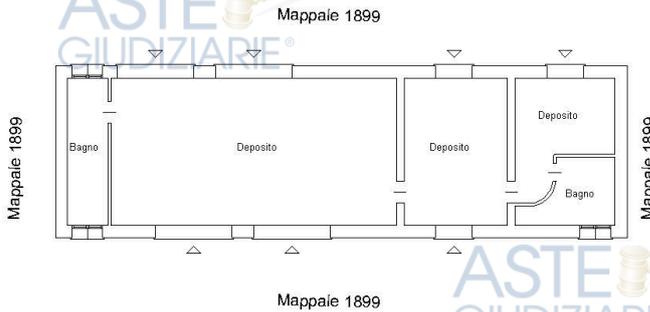
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0088280 del 11/07/2024
Comune di Olbia
Vicolo C Di Via Zara civ. 36

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 1898
Subalterno:
Compilata da:
Varola Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Sassari N. 3338

Planimetria
Schema n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
Hm 2.90 Mt



Carasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2024 - Comune di OLBIA(G01.5) - < Foglio 10 - Particella 1898 - Subalterno
VICOLO C DI VIA ZARA n. 36 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2024 - n. T312040 - Richiedente: VRLGNN82R09I452R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Tutti gli altri beni non oggetto di pratiche catastali risultano così censiti al N.C.T. nel Comune di Olbia, e più precisamente:

- c) N.C.T. Foglio 10 Mappale 547, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 9154, Reddito Domenicale 2,36 €, Reddito Agrario 2,36;
- d) N.C.T. Foglio 10 Mappale 992, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 24138, Reddito Domenicale 6,23 €, Reddito Agrario 6,23;
- e) N.C.T. Foglio 10 Mappale 981, Incolt Prod, classe 1, Superficie Mq 4986, Reddito Domenicale 0,52 €, Reddito Agrario 0,26;
- f) N.C.T. Foglio 10 Mappale 988, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 1845, Reddito Domenicale 0,48 €, Reddito Agrario 0,48;
- g) N.C.T. Foglio 10 Mappale 980, Incolt Prod, classe 1, Superficie Mq 4750, Reddito Domenicale 0,49 €, Reddito Agrario 0,25;
- h) N.C.T. Foglio 10 Mappale 1002, Incolt Prod, classe 1, Superficie Mq 195 Reddito Domenicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01;
- i) N.C.T. Foglio 10 Mappale 987, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 1869, Reddito Domenicale 0,48 €, Reddito Agrario 0,48;
- j) N.C.T. Foglio 10 Mappale 994, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 800, Reddito Domenicale 0,21 €, Reddito Agrario 0,21;
- k) N.C.T. Foglio 10 Mappale 991, Incolt Prod, classe 1, Superficie Mq 130, Reddito Domenicale 0,01 €, Reddito Agrario 0,01;
- l) N.C.T. Foglio 10 Mappale 1799, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 21118, Reddito Domenicale 5,45 €, Reddito Agrario 5,45;
- m) N.C.T. Foglio 10 Mappale 550, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 166, Reddito Domenicale 0,04 €, Reddito Agrario 0,04;
- n) N.C.T. Foglio 10 Mappale 1003, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 134, Reddito Domenicale 0,03 €, Reddito Agrario 0,03;
- o) N.C.T. Foglio 10 Mappale 1004, Pascolo, classe 5, Superficie Mq 153, Reddito Domenicale 0,04 €, Reddito Agrario 0,04;

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

QUESITO CINQUE

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Olbia in Loc. San Pantaleo Via Zara Vicolo C 36/38.

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 337/2024 del 19.07.2024 rilasciato dal Comune di Olbia si evince che l'area in cui insiste il compendio caduto all'interno della procedura esecutiva ricade all'interno nel Piano di Fabbricazione vigente così come di seguito esposto:

Foglio 10 Mappali 1003, 981, 1004, 988, 980, 1002, 987, 994 e 991 ricadono nella zona "H" DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse naturale e di inedificabilità;

Foglio 10 Mappale 1799 ricade in parte maggiore nella zona "H" DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse naturale e di inedificabilità, e in parte minore in Zona "E" AGRICOLA;

Foglio 10 Mappali 1898, 547, 550 ricadono nella Zona "E" AGRICOLA;

Foglio 10 Mappale 992 ricade in parte nella zona "H" DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse naturale e di inedificabilità, e in parte in Zona "E" AGRICOLA;

Foglio 10 Mappale 1899 ricade in parte nella zona "H" DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse naturale e di inedificabilità, e in parte in Zona "E" AGRICOLA;

Lo stesso compendio ricade all'interno nel Piano Urbanistico Comunale adottato così come di seguito esposto:

Foglio 10 Mappali 1003, 981, 1004, 980, 1002, 994, 991 ricadono nella zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale;

Foglio 10 Mappale 988 ricade in gran parte nella zona "H2" di salvaguardia paesaggistico ambientale e una parte in zona E5.a agricola;

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Foglio 10 Mappale 1799 ricade in parte maggiore nella zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale e in parte in Zona E5.a agricola;

Foglio 10 Mappale 987 ricade in parte nella zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale e in parte in zona E5.a agricola;

Foglio 10 Mappale 992 ricade in parte maggiore in zona E5.a agricola e in parte minore nella zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale;

Foglio 10 Mappali 1898, 547, 550, 1899 ricadono nella zona E5.a agricola;

QUESITO SEI

- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come ho potuto constatare, a seguito dell'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Olbia con Prot. 77505 del 06.07.2022, il fabbricato annesso alle opere di miglioramento fondiario è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 734/04 del 27.08.2004;
2. Concessione Edilizia in Variante n. 391/06 del 01.06.2006;

Dal sopralluogo è emerso che dal punto di vista urbanistico risultano presenti delle piccole difformità, e più precisamente:

1. Sono state riscontrate alcune difformità inerenti alla distribuzione interna del bene;
2. Posizionamento difforme di alcuni infissi esterni;

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Si precisa che l'immobile ha destinazione non residenziale e dunque non può essere utilizzato come abitazione.

Le sopra citate opere in difformità possono essere sanate mediante idonea pratica di Accertamento di Conformità da presentare al Comune di Olbia mediante il portale Suape.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del compendio, da detrarre al valore di mercato, sono i seguenti:

- Progetto di Accertamento di Conformità	€ 2.000,00
- Diritti Comunali	€ 150,00
- Oneri in Sanatoria	€ 2.500,00
Totale	<u>€ 4.650,00</u>

Inoltre dall'accesso agli atti è emerso che per il fabbricato caduto all'interno della procedura esecutiva non è in possesso dell'Agibilità.

QUESITO SETTE

- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun gravame sopra riportato.

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

QUESITO OTTO

- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I beni caduti all'interno della procedura esecutiva non risultano facenti parte di nessun condominio o consorzio.

QUESITO NOVE

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili oggetto di relazione di stima, allo stato dei luoghi, non permettono la divisione in più lotti; si consiglia la vendita degli stessi come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Fabbricato Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1898 (ex 995);

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1899 (ex 995);

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 547;

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 992;

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 981;

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 988;

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 980;

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1002;

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 987;

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 994;

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 991;

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1799;
Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 550;
Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1003;
Terreno Comune di Olbia Censuario di Nuchis – Foglio 10 Mappale 1004;

QUESITO DIECI

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il Sig. _____ è proprietario degli immobili oggetto di pignoramento in piena proprietà, pertanto lo stesso riguarda l'intero del valore degli immobili di seguito esposto.

QUESITO UNDICI

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Il fabbricato si trova in buono stato conservativo e risulta occupato dal Debitore, il quale lo utilizza come laboratorio e deposito per le sue opere d'arte.

Nel terreno circostante, di ampie dimensioni, in parte vi è la presenza di un frutteto composto da melo, albicocco, agrumi di vario genere e oliveto; nella parte limitrofa alla villa (non oggetto di pignoramento) vi è il prato con la presenza di alcune piante

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

tipiche del luogo, mentre nella parte più impervia vi è la presenza di macchia mediterranea con arbusti di piccolo e alto fusto.

Si precisa che tutti gli immobili risultano nella piena disponibilità del Sig. _____ (proprietario).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Sezione distaccata di Olbia, è emerso che sugli immobili caduti in esecuzione, non risultano contratti di affitto o preliminari di vendita regolarmente registrati.

QUESITO DODICI

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il quesito non riguarda il presente procedimento esecutivo.

QUESITO TREDICI

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Gli immobili sono siti nel Comune di Olbia in Loc. San Pantaleo Via Zara Vicolo C e insistono su un'area soggetta a vincolo paesaggistico, e più precisamente:

- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;

Inoltre di seguito vengono indicate le iscrizioni e trascrizioni estrapolate dai relativi elenchi sintetici delle formalità, e più precisamente:

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 17

- a) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/1999** - Registro Particolare 542 Registro Generale 668
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 108048 del 11/01/1999 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO ACQUIRENTE;
- b) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/2000** - Registro Particolare 1491 Registro Generale 2178
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 112934 del 25/02/2000 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO ACQUIRENTE;
- c) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/2001** - Registro Particolare 6089 Registro Generale 8596
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 119552 del 24/09/2001 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO ACQUIRENTE;
- d) **ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2016** - Registro Particolare 1138 Registro Generale 7219
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 197016/30510 del 29/08/2016 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in
OLBIA(SS) OGGETTO DEBITORE;
- e) **ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2017** - Registro Particolare 1048 Registro Generale 6957
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 4469 del 14/07/2017 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO
DEBITORE;
- f) **ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2018** - Registro Particolare 73 Registro Generale 684 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 6107 del 09/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO DEBITORE;
- g) **ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2018** - Registro Particolare 100 Registro Generale 889 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1688 del 19/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in OLBIA(SS) SOGGETTO DEBITORE;
- h) **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2021** - Registro Particolare 4117 Registro Generale 5789
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TEMPIO P. Repertorio 436 del
07/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OLBIA(SS);
- i) **TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2021** - Registro Particolare 7813 Registro Generale 10947
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 725/2019 del 23/07/2019 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA DI CONFISCA BENI Immobili siti in OLBIA(SS);

QUESITO QUATTORDICI

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Poiché la stima altro non è che la valutazione di un bene economico, e l'identificazione del più probabile valore monetario che si può corrispondere ad un determinato bene, si procederà con la preliminare scelta del procedimento (metodo) da adottare e con la sua successiva applicazione.

Il procedimento adottato, quindi, per la stima del fabbricato in oggetto è l'utilizzo del metodo per la stima SINTETICO-COMPARATIVA per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il comparando e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

Metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato è determinato attraverso l'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto. Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato. Al più probabile valore di mercato si è pervenuti:

- a) attraverso indagine di mercato;
- b) individuando sull'Osservatorio del mercato immobiliare la tipologia simile all'immobile da esaminare;
- c) moltiplicando il valore desunto dalla media di cui ai punti a) e b) per la superficie convenzionale.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore si è reso comunque necessario ricercare, sul mercato immobiliare della Loc. San Pantaleo facente parte del Comune di Olbia, i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino, comunque, in un ambito caratterizzato da omogeneità:

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 19

L'indagine, è stata condotta sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dal sottoscritto sul territorio, avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore quali agenzie immobiliari, professionisti, intermediari e i valori O.M.I. presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

- a) dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici conosciuti dal sottoscritto, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- b) Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare conferma dei dati precedentemente desunti.
- c) Sito dell'Agenzia delle Entrate mediante i valori Omi della zona.

Nell'attribuzione del valore si è principalmente tenuto conto delle condizioni e valori di mercato attribuibili a questa area di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Si è tenuto debitamente conto, inoltre della destinazione, della vetustà e della conservazione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche, della distribuzione interna, della esposizione, orientamento e luminosità, dell'efficienza degli impianti tecnologici e comunque alla qualità dell'intervento in generale.

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'unità non residenziale a servizio del miglioramento fondiario sito in Olbia in Loc. San Pantaleo Via Zara Vicolo C n. 36 una valutazione unitaria di 800,00 €/Mq., mentre si ritiene opportuno attribuire alle porzioni di terreno site in zona agricola 50.000,00 €/Ha e alle porzioni di terreno site in zona "H" 15.000,00 €/Ha.

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

Pagina 20

Determinazione Dei Valori Commerciali

IMMOBILE 1

Olbia – Loc. San Pantaleo Via Zara Vicolo C – F. 10 Mappale 1898

Magazzino – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	VALORE
Magazzino	105,31	1,00	105,31	€ 800,00	€ 84.248,00
TOTALE					€ 84.248,00
A detrarre costi accertamento di conformità					€ 4.650,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 79.598,00

Olbia – Loc. San Pantaleo Via Zara Vicolo C

Terreni – Piano Terra

DESTINAZIONE	MQ	HA	COEFF.	VAL. MERCATO	VALORE
Terreni Zona Agricola	38790,00	3,87900	1,00	€ 50.000,00	€ 193.950,00
Terreni Zona H	37215,00	3,72100	1,00	€ 15.000,00	€ 55.815,00
TOTALE	76005,00				
TOTALE					€ 249.765,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE					€ 249.765,00

Riepilogo

RIEPILOGO GENERALE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		
IMMOBILI	UBICAZIONE	VAL. MERCATO
Magazzino	Olbia - Loc. San Pantaleo	€ 79.598,00
Terreni Zona Agricola	Olbia - Loc. San Pantaleo	€ 193.950,00
Terreni Zona H	Olbia - Loc. San Pantaleo	€ 55.815,00
TOTALE		€ 329.363,00

Essendo possibile un'oscillazione del valore del bene, in diminuzione od in aumento per circa il 10% del valore stesso, in particolari condizioni del mercato immobiliare dovute all'eccessiva o alla scarsa offerta e/o all'eccessiva o scarsa domanda, a conclusione dell'indagine di mercato effettuata posso affermare che il piu' probabile valore per il bene in oggetto è di:

€ 330.000,00 (diconsi Euro trecentotrentamila/00)

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviata.

La parte Debitrice (_____), rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviata.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 22 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

E.I. n° 74/2021

(creditore) contro

(debitore)

