

Procedura n. 75/2022 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Federica Lunari;

Promossa da: [REDACTED] rappresentata dalla mandataria [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], C.F. [REDACTED] in persona del procuratore speciale [REDACTED], rappresentato e difeso nella presente procedura esecutiva dall'Avv. [REDACTED], C.F. [REDACTED], presso il quale ha eletto domicilio in [REDACTED]

Contro: [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED], Via [REDACTED]

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Mario Palitta, nato a Olbia (SS) il 30/03/1980, C.F.: PLTMRA80C30G015T, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 1261, sez. A, sett. A, B e C dal 15/01/2007, con studio professionale in Olbia (SS), via Venezia Tridentina, 53, in data 27 gennaio 2024 ha trasmesso l'accettazione dell'incarico in qualità di esperto per la procedura N. 75/2022 R.G.E., a seguito dell'invio da parte del giudice dell'esecuzione del decreto di nomina del 11 gennaio 2024, con i quesiti i quesiti conformi alle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO – "Esame dei documenti depositati ex art. 567, co. 2, c.p.c"

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;

Risposta al quesito

In riferimento all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ., è stata verificata la completezza dei documenti depositati.

All'istanza sono stati allegati i seguenti documenti:



Estratto di mappa, utile per individuare dell'immobile

Certificazione Notarile ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 567, comma II, c.p.c. rilasciata dal Notaio [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] - Partita I.V.A. [REDACTED], con studio professionale in [REDACTED] - [REDACTED] in data 05 ottobre 2022

In merito Procedura esecutiva in virtù del pignoramento trascritto il 15 luglio 2022 ai numeri [REDACTED] favore [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sassari (SS) - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Sassari

CERTIFICA

l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:

in comune di **OLBIA (SS)**

NCEU fg. 30 part. [REDACTED] sub. [REDACTED] cat. A/2 cl. 1 vani 7.5 piano S1-T Corso Vittorio Veneto snc

alla data di statuenza del **30 settembre 2022** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

per il diritto di intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato originato giusta variazione del 23 settembre 2011 Pratica n. SS0254914 in atti dal 23 settembre 2011 quale unità afferente edificata sulle seguenti aree urbane (n. 43181.1/2011):

- NCEU fg. 30 part. [REDACTED] nat. F/1 mq. 1097
- NCEU fg. 30 part. [REDACTED] nat. F/1 mq. 1268

Il bene NCEU fg. 30 part. [REDACTED] a sua volta è stato originato giusta DEMOLIZIONE TOTALE del 18 settembre 2009 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 18 settembre 2009 DEMOLIZIONE

TOTALE (n. [REDACTED]) del seguente bene:

- NCEU fg. 30 part. [REDACTED] nat. A/7 vani 8.5 piano S1-T

a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Il bene NCEU fg. 30 part. [REDACTED] a sua volta è stato originato giusta DEMOLIZIONE TOTALE del 18 settembre 2009 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 18 settembre 2009 DEMOLIZIONE TOTALE (n. [REDACTED]) del seguente bene:

- NCEU fg. 30 part. [REDACTED] nat. A/2 vani 5.0 piano T-1

a sua volta originato giusta COSTITUZIONE del 31 maggio 2007 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 31 maggio 2007 COSTITUZIONE (n. [REDACTED]).

Gli immobili di cui trattasi fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area

censita al NCT – partita 1 sezione OLBIA (A) fg. 30 part. [REDACTED] ente urbano di mq. 2305.

Il mappale [REDACTED], a seguito Tipo Mappale del 25 gennaio 2011 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 25 gennaio 2011 presentato il 25 gennaio 2011 (n. [REDACTED]), ha incorporato la part. [REDACTED] di mq. 1165.

Il mappale [REDACTED] di originari mq. 1140 è stato originato, a seguito Tipo Mappale del 25 gennaio 2011 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 25 gennaio 2011 presentato il 25 gennaio 2011 (n. [REDACTED]), dalla part. [REDACTED] di mq. 1140; a sua volta originata, a seguito Tipo Mappale del 15 settembre 2009 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 15 settembre 2009 presentato il 15 settembre 2009 (n. [REDACTED]), dalla part. [REDACTED] di mq. 1140.

Il mappale [REDACTED] di mq. 1165 è stato originato, a seguito Tipo Mappale del 15 settembre 2009 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 15 settembre 2009 presentato il 15 settembre 2009 (n. [REDACTED]), dalla part. [REDACTED] di mq. 1165; a sua volta originata, a seguito Tipo Mappale dell'8 maggio 2007 Pratica n. [REDACTED] in atti dall'8 maggio 2007 (n. [REDACTED]), dalla part. [REDACTED] di mq. 1165.

Si segnalano i beni comuni non censibili individuati al NCEU fg. 30 part. [REDACTED] subalterno [REDACTED] piano S1-T, subalterno [REDACTED] piano T-1, subalterno [REDACTED] piano S1-T-1-2-3-4, subalterno [REDACTED] piano S1-T-1-2-3-4, subalterno [REDACTED] piano T, subalterno [REDACTED] piano 1 e subalterno [REDACTED] piano 4

PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 2 luglio 2012 numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a Tempio Pausania il 19 luglio 2012 ai numeri [REDACTED], con il quale acquistava dalla società [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **OLBIA (SS)** censito al **NCEU fg. 30 part. [REDACTED] sub. 7** nat. A/2 vani 7.5 piano S1-T Via Vittorio Veneto snc.

Alla società [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], gli immobili di cui sopra pervennero, nella loro originaria consistenza, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 20 marzo 2008 numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a Tempio Pausania come segue:

- 1) – il 28 marzo 2008 ai numeri [REDACTED], con il quale acquistava dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **OLBIA (SS)** censito al **NCEU fg. 30 part. [REDACTED]** nat. A/2 vani 5.0 Via Vittorio Veneto n. 116;
- 2) – il 28 marzo 2008 ai numeri 2276/3624, con il quale acquistava dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **OLBIA (SS)** censito al **NCEU fg. 30 part. [REDACTED]** nat. A/7 vani 8.5 Via Vittorio Veneto n. 114

L'immobile di cui al punto 1) – pervenne ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2, in forza della denuncia di successione numero 46 volume 24/7 presentata all'ufficio del registro di Olbia in data 3 luglio 2007 e trascritta a Tempio Pausania il 31 marzo 2009 ai numeri [REDACTED] in morte del signor [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED]; nell'eredità (devoluta per testamento olografo deposito e pubblicazione notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] fasc. [REDACTED] del 26 settembre 1968 registrato a [REDACTED] il 27 settembre 1968 al n. [REDACTED] mod. I vol. [REDACTED] – a favore nipoti in linea collaterale) rientrava il complessivo diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile in comune di **OLBIA (SS)** censito al **NCEU fg. 30 part. [REDACTED] nat. A/2 vani 5.0 Via Vittorio Veneto n. 116.**
Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita in data 30 dicembre 1959, trascritto a Tempio Pausania il 29 gennaio 1960 ai numeri [REDACTED]

L'immobile di cui al punto 2) – pervenne ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/3 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/3, in forza della denuncia di successione numero 27 volume 14 presentata all'ufficio del registro di Olbia in data 24 marzo 2005 e trascritta a Tempio Pausania il 27 gennaio 2007 ai numeri [REDACTED], in morte della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED]; nell'eredità (devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito dottor [REDACTED], notaio in [REDACTED], in data 30 dicembre 2004, repertorio n. [REDACTED], registrato a Cagliari il 31 dicembre 2004 al n. [REDACTED] – a favore pronipoti, parenti in linea collaterale di quarto grado) rientrava il complessivo diritto di intera piena proprietà, tra l'altro, sull'immobile in comune di **OLBIA (SS)** censito al **NCEU fg. 30 part. [REDACTED] nat. A/7 vani 8.5 Via Vittorio Veneto n. 114.** L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 9 novembre 2011 ai numeri 6863/10610.
Alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita in data 5 settembre 1962 numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a Tempio Pausania il 21 settembre 1962 ai numeri [REDACTED]

GRAVAMI NEL VENTENNIO

- 1) Iscrizione nn. [REDACTED] del 2 ottobre 2009 – Ipoteca volontaria**
Concessione a garanzia di mutuo condizionato rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 28 settembre 2009, numero [REDACTED] di repertorio Per complessivi euro 10.600.000,00 di cui euro 5.300.000,00 per capitale, durata 20 anni
A favore:

- [redacted] sede [redacted]
codice fiscale [redacted] Domicilio ipotecario eletto [redacted].
[redacted]

Contro:

- [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di **OLBIA (SS)**

NCEU fg. 30 part. [redacted] nat. T Via Vittorio Veneto n. 114

NCEU fg. 30 part. [redacted] nat. T Via Vittorio Veneto n. 114

A margine della stessa risultano trascritte le seguenti formalità:

- Annotazione n. [redacted] del 12/10/2011 (riduzione di somma)
- Annotazione n. [redacted] del 12/10/2011 (quietanza e conferma)
- **Annotazione n. [redacted] del 12/10/2011 (frazionamento in quota): è stata originata tra le altre la QUOTA N. 6 capitale euro 190.000,00 ipoteca euro 380.000,00 sul bene NCEU fg. 30 part. [redacted] sub. [redacted]**
- Annotazione n. [redacted] del 12/10/2011 (restrizione di beni) – *altri beni*
- **Annotazione n. [redacted] del 07/10/2013 (atto di modificativo ed integrativo):** con la presente formalità si dà atto che: a) la durata complessiva del mutuo viene variata da mesi 240 in mesi 258; b) la periodicità delle rate viene confermata in semestrale; c) la restituzione del debito residuo e il pagamento degli interessi, avverranno al tasso variabile, in 40 rate semestrali posticipate, la prima delle quali scadrà il 01/10/2013 e l'ultima il 01/04/2033, con l'avvertenza che le prime 3 rate saranno di soli interessi; d) il capitale sarà restituito in n. 37 rate semestrali con le stesse scadenze delle rate di interessi. ...omissis...
- Comunicazione n. [redacted] del 17/12/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2021 (art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 - art.40 bis d. Lgs 385/1993) – *altri beni*
- Comunicazione n. [redacted] del 01/07/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2022 (art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 - art.40 bis d. Lgs 385/1993) – *altri beni*
- Comunicazione n. [redacted] del 30/08/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 27/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – *altri beni*
- Comunicazione n. [redacted] del 26/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/09/2022. Cancellazione parziale in fase istruttoria – *altri beni*

2) Trascrizione nn. [redacted] del 15 luglio 2022 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Tempio Pausania in data 21 giugno 2022, numero [redacted] di repertorio

A favore:

- [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted]
Contro:
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **OLBIA (SS)**

NCEU fg. 30 part. [redacted] sub. [redacted] nat. A/2 vani 7.5 piano S1-T Corso Vittorio Veneto

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE ESAMINATE

Trascrizione nn. [redacted] del 23 settembre 2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] di Olbia in data 11 settembre 2009, numero [redacted] di repertorio

A favore:

- [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted]

Contro:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]

Servitù di non edificazione sui seguenti immobili:

in comune di **OLBIA (SS)**

- Fondo servente

NCEU fg. 30 part. [redacted] sub. [redacted] nat. A/4 vani 14.0

NCEU fg. 30 part. [redacted] sub. [redacted] nat. A/4 vani 5.5

NCEU fg. 30 part. [redacted] sub. [redacted] nat. C/6 mq. 20

- Fondo dominante

NCEU fg. 30 part. [redacted] nat. A/7 vani 8.5

NCEU fg. 30 part. [redacted] nat. A/2 vani 5.0

Quadro D: i signori FARA Italo Fortunato e GUSINU Maria Grazia asservono, in favore dell'immobile di cui all'unità negoziale n. 2, di proprietà della società LE RESIDENZE S.R.L., che accetta, una volumetria pari a metri cubi 1.361,94 afferente il lotto di terreno di sua proprietà di cui all'unità negoziale n. 1.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI PRECISAZIONI

A nome dei soggetti ispezionati risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.

Poiché al fascicolo un estratto di mappa per l'individuazione dell'unità immobiliare, lo scrivente C.T.U. ha provveduto a estrarre dal Portale Telematico dell'agenzia delle Entrate la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;



- Scheda catastale aggiornata;
- Elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni;
- Elenco dei subalterni;
- Estratto di mappa aggiornato al Catasto Terreni.



QUESITO DUE - "Descrizione del bene"

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, accessorie e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva e caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della 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;

Risposta al quesito

L'immobile oggetto del pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, così identificata:

- Comune: Olbia (SS)
- Indirizzo: Corso vittorio Veneto, 114/3
- Piano: Terra (appartamento) e seminterrato comunicante (cantina annessa)
- Interno: Condominio [REDACTED], edificio D, interno 5

L'accesso all'immobile, attraverso cui lo scrivente CTU ha potuto eseguire i necessari rilievi fotografici e ambientali, è stato effettuato in data 24/02/2025, alla presenza del tecnico dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania [REDACTED] e di [REDACTED], nato a [REDACTED] compagno di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ex moglie del proprietario [REDACTED], assente al momento del sopralluogo.

L'appartamento oggetto presente perizia, identificato in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia, foglio 30, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], cat. A/2, confina a nord con il sub. [REDACTED] (corte condominiale con deposito interrato del gas) e con il terreno distinto al Foglio 30, mapp. [REDACTED], a sud col sub. [REDACTED] (viabilità interna condominiale) e a est col sub. [REDACTED] (scala condominiale), con la corte del sub. [REDACTED] e con il sub [REDACTED], in corrispondenza della corte e della veranda.

Il complesso immobiliare di cui l'appartamento fa parte è composto da quattro blocchi e da un piano interrato comune: il fabbricato in cui si inserisce l'immobile oggetto della presente perizia è inserito in un fabbricato con cinque piani fuori terra in cui sono presenti otto appartamenti e comunica col seminterrato comune all'intero condominio. Il piano seminterrato dell'edificio, in cui sono presenti le autorimesse, è accessibile da una rampa posta in Corso Vittorio Veneto 116. Fa parte dello stesso condominio l'immobile già distinto in Catasto Terreni al Foglio 30, mapp. 10281, accessibile da Corso Vittorio Veneto 116A, 116B, 116C e 116D.

L'appartamento è accessibile dal vano scala posto al civico 114/3, attraverso la corte condominiale situata al civico 114 di C.so Vittorio Veneto.



Dal portoncino blindato di accesso, comunicante col vano scala condominiale, si entra nel soggiorno-pranzo, avente superficie netta pari a 21,66 mq, che è collegato con la cucina e con il disimpegno della zona notte, oltre che con la veranda ampia 6,98 mq posta sul lato sud dell'appartamento, attraverso una vetrata scorrevole.

La cucina, ampia 10,00 mq, è comunicante con la corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento ampia 135,77 mq, attraverso una porta finestra a due ante, oltre che con il vano scala ampio 1,50 mq che conduce alla cantina – box posta al piano interrato.

Il disimpegno della zona notte, ampio 3,84 mq, conduce al bagno principale dell'abitazione e alle tre camere da letto. Il bagno principale, ampio 4,59 mq, è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno ed ha una finestra posta sul lato sud dell'unità immobiliare.

La prima camera da letto è ampia 9,07 mq, la seconda 11,70 mq, mentre la camera matrimoniale è ampia 15,77 mq e comunica con un bagno padronale ampio 4,26 mq, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia ed ha una finestra posta sul lato sud dell'unità immobiliare.

Al piano interrato è presente una cantina – box auto, ampio 32,22 mq, collegata con la cucina attraverso una scala a chiocciola e con lo spazio condominiale attraverso un portone basculante in acciaio; è inoltre comunicante direttamente con un servizio igienico cieco ampio 2,26 mq, dotato di lavabo, vaso e doccia con scarico a pavimento.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas con radiatori in tutti gli ambienti del piano terra: soggiorno, cucina, camere e bagni. Le tre camere e il soggiorno e sono inoltre dotati di impianto di climatizzazione con terminale a split. Nell'appartamento, dotato di video-citofono è inoltre presente un impianto centralizzato di aspirapolvere, con bocchette a muro, che però risultava disattivato al momento del sopralluogo.

Le finiture dell'appartamento sono risultate in discreto stato, fatta eccezione per alcuni segni di umidità nei bagni e nella cucina, eliminabili con interventi di manutenzione ordinaria: i pavimenti ed i placcaggi, inclusi quelli della cantina – box, sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno, di colore grigio opaco, dotate di doppi vetri e avvolgibili in PVC.

Il cortile di proprietà esclusiva è posto sui lati nord, sud e ovest del fabbricato ed è delimitato da una recinzione in muratura, alta circa un metro, che separano tale spazio scoperto dalle aree condominiali, ad eccezione del subalterno 14, posto a nord ovest della corte esclusiva dell'unità immobiliare, in cui è presente il serbatoio di gas interrato condominiale, che non è delimitato da alcuna recinzione che lo divida da tale corte, essendo invece contiguo a tale spazio esterno.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di perizia fa parte, realizzato tra il 2008 e il 2011, è inserito in una zona residenziale contraddistinta dalla presenza sia di villini signorili che edifici multipiano ad uso residenziale e commerciale, realizzate tra la fine degli anni '60 e i primi anni 2000. L'area è completamente urbanizzata e l'abitazione è situata in Corso Vittorio Veneto, una delle principali arterie commerciali della città di Olbia. Nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti tre supermercati, una farmacia, due distributori di carburante e numerose attività commerciali quali rivendite alimentari, bar e pasticcerie.

Il centro storico della città dista circa 1 km, mentre la S.S. 125 è distante 2,5 km e la Circonvallazione Ovest di Olbia 2,3 km. Le due stazioni ferroviarie di Olbia distano rispettivamente 0,8 e 1,5 km, il Porto di Olbia è a 3,2 km dall'abitazione, mentre l'Aeroporto di Olbia - Costa Smeralda è distante 3,8 km.

Si rimanda alla documentazione fotografica e alle planimetrie catastali e di progetto per un miglior inquadramento dell'immobile.

QUESITO TRE – ***“Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento”***

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;*

Risposta al quesito

Poiché nel pignoramento e negli altri atti presenti nel fascicolo telematico si fa riferimento agli identificativi catastali dell'immobile all'indirizzo in cui è situato, senza indicazione dell'interno, i dati in esso riportato hanno consentito, attraverso la produzione dell'estratto di mappa, della dimostrazione grafica dei subalterni, della scheda catastale, dell'elenco dei subalterni e delle visure storiche dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio, l'univoca identificazione del bene pignorato.

QUESITO QUATTRO - ***“Procedere, ove necessario, all'aggiornamento catastale dell'immobile”***

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;

Risposta al quesito

L'immobile risulta regolarmente accatastato, con planimetrica catastale fedele all'effettivo stato dei luoghi. Non si è reso pertanto necessario alcun aggiornamento catastale, né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati. La documentazione catastale completa, prodotta attraverso il portale telematico dell'Agenzia del Territorio (schede catastali, elenco dei subalterni, dimostrazione grafica dei subalterni, estratto di mappa, e visura storica aggiornata) è riportata in allegato.

QUESITO CINQUE

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito

L'immobile è inserito nel Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Olbia - Variante approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibere n. 36 del 30/04/2014 e n. 46 del 19/05/2014 - in una zona B2: è inoltre inserito nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Olbia, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Olbia n. 134 del 29/07/2020, pubblicato sul BURAS il 20 agosto 2020, ma non ancora approvato in via definitiva, in una zona B2.

Si specifica che, benché il P.U.C. non sia ancora stato adottato in via definitiva, ai sensi dell'art. 12, comma 3, D.P.R. n. 380 del 2001 "Testo Unico per l'edilizia", disciplina le cosiddette "misure di Salvaguardia", il Comune deve sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire che siano in contrasto con lo strumento urbanistico adottato, di fatto applicando la norma più restrittiva tra l'ultimo strumento urbanistico adottato e quello precedentemente approvato in via definitiva.

L'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F. del Comune di Olbia disciplina le Zone residenziali esistenti e di completamento (B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, BR):

"Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- d) uffici pubblici e privati;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP. MAX DI VENDITA (SV) mq	PARCHEGGI (SP) mq
Alimentare	100	SP = 0
Alimentare e non alimentare singoli o in centri commerc.	2500	ALIMENTARI $SP \geq 1 \times SV$ mq per $SV \leq 250$ mq; $SP \geq 2,8 \times SV - 450$ mq per $250 < SV < 1500$ mq; $SP \geq 2,50 \times SV$ per $SV > 1500$ mq;
		NON ALIMENTARI $SP = 0$ per $SV \leq 250$ mq; $SP \geq 0,75 \times SV$ mq per $250 < SV < 2500$ mq

h) alberghi e pensioni. In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento edilizio diretto, salvo le successive specificazioni.

[omissis]"

L'art. 18.1 delle N.T.A. del P.d.F. definisce i seguenti indici e parametri urbanistici per le Zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2):

- a) indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- b) indice di Fabbricabilità fondiaria $I_f = 3 \text{ mc/mq}$.
- c) altezza massima $H = 20,00 \text{ ml}$
- d) parcheggi e autorimesse:
 - per la residenza $1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$
 - per attività commerciali e direzionali 40% della superficie lorda di pavimento oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2"

L'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Olbia disciplina le Zone B Completamento Residenziale:

"1. La Zona B di completamento residenziale è la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto sia da edilizia tradizionale sia di recente formazione.

2. Si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione

3. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone territoriali omogenee:

- *Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare*
- *Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense*
- *Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade*
- *Sottozona B4 - Zone di completamento residenziale a bassa densità*
- *Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale sature*

4. Funzioni non ammesse: Du_B.4, Du_B.10, Du_B.11, Du_C2, Du_C.3, Du_C4, Du_C5, Du_D.5, Du_D.6, Du_D.9 e tutta la categoria E. La funzione Du_D.5 è ammessa unicamente previa predisposizione e approvazione di piano urbanistico attuativo.

5. I parametri urbanistici indicati per ciascuna sottozona B, così come riportati negli articoli successivi, possono essere superati mediante Permesso di costruire convenzionato, fermo restando il limite massimo di legge, per i seguenti interventi:

- *trasferimento di volume derivante da demolizioni e ricostruzioni così come previsto dalle presenti norme;*
- *trasferimento di volume derivante da compensazioni urbanistiche;*
- *trasferimento del volume di competenza dell'amministrazione comunale"*

L'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Olbia definisce le Sottozone omogenee delle Zone B Completamento Residenziale:

"1. Identifica il tessuto urbano consolidato di Olbia, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti.

2. Il Piano Urbanistico Comunale, tra le categorie individuate al comma 3 del precedente articolo, identifica le seguenti Sottozone omogenee:

- *Sottozona B1 - Zone di completamento residenziale da riqualificare*
- *Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense*
- *Sottozona B3 - Zone di completamento residenziale rade*
- *Sottozona B5 - Zone di completamento residenziale sature*
- *Sottozona B# - Zone di completamento residenziale con mantenimento del volume esistente."*

[omissis]

Sottozona B2 - Zone di completamento residenziale dense:

1. Identifica le aree del tessuto urbano consolidato di Olbia a densità elevata, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

2. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Indici di edificabilità fondiaria (mq/mq): 1,00
 - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 3,00
- Parametri edilizi di base
 - altezza dell'edificio: 24,00 ml

3. È ammessa la nuova costruzione in ampliamento in applicazione delle misure di incentivazione di cui all'CAPO I Sezione I Articolo 15 punto a."

L'immobile è inoltre inquadrato nella Variante al Piano Per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 152, Prot. 23160 del 19/12/2024, in un'area critica (Hi*). Ai sensi dell'art. 40 comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Autonoma della Sardegna "Ai soli fini della identificazione delle classi del rischio idraulico, per le aree Hi* di cui all'articolo 8 delle presenti Norme si applicano le indicazioni metodologiche delle aree Hi1". Per tale zona si applica pertanto il regime vincolistico imposto dalle N.A. del P.A.I., art. 30 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

"1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

2. [omissis]"

Sono pertanto possibili degli interventi compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti, purché compatibili con i tiranti idrici riportati nelle simulazioni allegate alla Variante al P.A.I.

QUESITO SEI – “Regolarità urbanistico-edilizia”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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

Risposta al quesito

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata realizzata in forza dei seguenti titoli autorizzativi, Trasmessi allo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Olbia:

- Dichiarazione Unica Autocertificativa per le Attività Produttive (DUAAP) Prot. [REDACTED] del 30/09/2008, presentata dalla [REDACTED];
- Dichiarazione Unica Autocertificativa per le Attività Produttive (DUAAP) N. [REDACTED] del 03/05/2011, Prot. [REDACTED], presentata dalla [REDACTED];
- SCIA di Prevenzione Incendi relativa alle autorimesse, presentata al SUAP dalla [REDACTED] il 08/05/2018, pratica [REDACTED];
- Dichiarazione Unica Autocertificativa per le Attività Produttive (DUAAP) N. [REDACTED] del 11/08/2011, Prot. [REDACTED], presentata dalla [REDACTED];
- Dichiarazione di Agibilità n presentata al SUAP dalla [REDACTED] S.r.l. del 23/11/2018, pratica n. [REDACTED].

Nel sopralluogo effettuato in data 24/02/2024, lo scrivente CTU ha appurato che lievi differenze tra le misure rilevate e quelle riportate negli elaborati di grafici progetto rientrano nei limiti del 2% di cui al art. 7-bis comma 1-bis della Legge Regionale della Sardegna N. 23/1985, introdotto dalla l'articolo 13 della Legge Regionale della Sardegna N. 1/2019. L'immobile è pertanto risultato conforme ai titoli edilizi sopra elencati.

QUESITO SETTE – ***“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo”***

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;

Risposta al quesito

L'immobile oggetto del presente procedimento è parte di un fabbricato realizzati su un'area urbana di proprietà, privo di servitù di alcun tipo. Per tale ragione, tutti gli immobili oggetto della presente perizia non sono da considerarsi gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO OTTO – ***“Specifichi l'importo annuo spese fisse di gestione e di manutenzione”***

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;



Risposta al quesito

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del Condominio denominato [REDACTED] in Olbia, Corso Vittorio Veneto, 114-116 e deve sostenere delle spese annue incluse tra € 2.500,00 e € 2.800,00, secondo quanto indicato dall'amministratore del condominio.

Il saldo dovuto dall'unità immobiliare al condominio al 31/12/2023 era pari a € 2.884,54. Poiché gli incassi al 15/04/2024 erano nulli, tale cifra corrispondeva al saldo al 15/4/2024. Poiché il preventivo approvato per il 2024 era pari a € 2.425,30, la somma complessiva dovuta per tale anno era pari a € 2.884,54 + € 2.425,30 = € 5.309,84.

L'Amministratore del condominio ha comunicato che il [REDACTED], il quale occupa l'immobile assieme a [REDACTED], ha corrisposto per l'unità immobiliare un importo pari a € 3.000,00.

Poiché il condominio ha avviato un procedimento giudiziario per debiti pregressi relativi all'unità immobiliare alle somme sopra elencate si sommano € 1.169,13 per spese legali.

La situazione debitoria del [REDACTED] ammonta a:
€ 5.309,84 - € 3.000,00 + € 1.169,13 = € 3.478,87.

Si riportano in allegato il bilancio preventivo del 2024 e le comunicazioni dell'amministrazione di condominio in merito alla situazione debitoria e alle spese legali, da cui scaturisce l'ammontare complessivo del debito nei confronti del condominio [REDACTED].

QUESITO NOVE – ***“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti”***

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;

Risposta al quesito

Poiché non è possibile frazionare l'unità immobiliare senza porre in essere opere edilizie, separando la residenza al piano terra dalla cantina al piano seminterrato, lo scrivente C.T.U. non lo ritiene utile a fini della definizione della procedura esecutiva. Il bene verrà pertanto venduto in un unico lotto.

QUESITO DIECI – ***“Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura”***

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 del intero esprimendo





compiutamente il giudizio di visibilità 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;



Risposta al quesito

Poiché l'atto di pignoramento immobiliare è contro la ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], titolare del diritto di intera proprietà dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati al foglio, 30 part. [REDACTED], sub. [REDACTED], Cat. A/2, vani 7.5, piano S1-T, l'immobile è stato pignorato per intero. Non è pertanto necessario dividere l'immobile in natura.

QUESITO UNDICI – “Accerti se l'immobile è libero o occupato”

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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;

Risposta al quesito

Al momento del sopralluogo del 24/02/2024, l'immobile è risultato occupato da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ex moglie del proprietario [REDACTED], la quale vi risiede come prima casa, congiuntamente al compagno [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], dalla figlia maggiorenne di lui, [REDACTED], e dai loro due figli minorenni.

È stata comunque effettuata una verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio Territoriale di Olbia, tramite la trasmissione di un messaggio di posta elettronica certificata, cui è seguito il riscontro da parte dell'ente, che ha confermato che non è presente alcun contratto di locazione a nome di [REDACTED] relativo all'immobile oggetto della presente relazione di perizia, distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia, Foglio 30, part. [REDACTED], sub. [REDACTED]. La nota dell'agenzia delle Entrate, trasmessa in data 05/03/2025, prot. 28528, è riportata in allegato

QUESITO DODICI – “acquisisca il provvedimento se l'immobile è occupato”

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

Risposta al quesito

Al momento del sopralluogo del 24/02/2024, l'immobile è risultato occupato da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ex moglie del proprietario [REDACTED], la quale vi risiede come prima casa, congiuntamente al compagno [REDACTED]



██████████, nato a ██████████ il ██████████, dalla figlia maggiorenne di lui, ██████████ ██████████, e dai loro due figli minorenni

L'abitazione è stata assegnata a ██████████ con Decreto del Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania n. ██████████, Reg. Gen. ██████████, cron. n. ██████████ del 03/04/2014, depositato in Cancelleria il 22/05/2014.

Il provvedimento per la separazione consensuale del Tribunale Civile di Tempio Pausania, iscritta al n° 567/2014 del R.G., in cui viene assegnata la Casa Coniugale a Manca Roberta, è riportato in allegato.

QUESITO TREDICI – “Indichi l’esistenza sui beni pignoranti di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Indichi l’esistenza sui beni pignoranti 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;

Risposta al quesito

Il fabbricato di cui l’unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo fa parte, pur non essendo soggetto a vincolo paesaggistico ed è inserito nella fascia costiera del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna. Tuttavia, l’assenza di vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fa sì che non sia necessario l’ottenimento di nullaosta paesaggistico per la realizzazione di interventi edilizi.

Essendo parte del Condominio ██████████, l’unità immobiliare è soggetta al suo regolamento, riportato in allegato, unitamente alle tabelle millesimali delle parti comuni.

Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri di natura condominiale si rimanda alla risposta al quesito n. 8, in cui sono riportati i debiti relativi all’anno in corso e al precedente, considerando non opponibili i debiti precedenti.

QUESITO QUARTODICI – “Determini il valore di mercato dell’immobile”

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 restite 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

Risposta al quesito

La determinazione del valore degli immobili è stata determinata a seguito del calcolo della **superficie commerciale** degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, che è stato effettuato in conformità al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 2: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, dalla cui applicazione si sono trovate le dimensioni di seguito riportate:

■ **Appartamento** avente superficie commerciale $S_a = 113,17$ mq così calcolata:

- Superficie residenziale: mq 101,46 valevole al 100% = mq 100,14
- Verande:
(fino a 25 m²) mq 7,24 valevole al 30% = mq 2,17
- Superficie accessoria (corte):
(fino alla superficie dell'abitazione) mq 101,46 valevole al 10% = mq 10,01
- Superficie accessoria (corte):
(superficie eccedente l'abitazione) mq 38,09 valevole al 2% = mq 0,76

Somma: Superficie $S_a =$ mq 113,17

■ **Box** avente superficie commerciale $S_b = 19,26$ mq così calcolata:

- Pertinenze esclusive accessorie (box): mq 38,51 valevole al 50% = mq 19,26

Somma: Superficie $S_b =$ mq 19,26

■ **Superficie commerciale totale $S = S_a + S_b = 113,17 + 19,26 =$ mq 132,43**

Per la **stima del valore venale dell'immobile**, si sono considerati i seguenti metodi:

- Determinazione del valore dell'unità immobiliare tramite il metodo multiparametrico. È stato preso in considerazione un valore dall'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in €/mq, in considerazione delle caratteristiche di pregio, della zona, dell'eventuale vista panoramica e del periodo di costruzione. Per la determinazione del valore unitario, viste le caratteristiche dell'immobile (appartamento facente parte di un fabbricato in normale stato manutentivo) si è considerata la media dei valori unitari di abitazioni civili in normale stato conservativo nella zona Olbia Ovest – Entro circonvallazione.
- Determinazione del valore dell'unità immobiliare tramite il metodo multiparametrico. È stato preso in considerazione un valore unitario in €/mq, valutato tramite ricerca di mercato, effettuata su immobili simili a quello oggetto di stima, attraverso cui si è trovato un valore medio di vendita degli immobili attualmente sul mercato con caratteristiche e ubicazione comparabili a quello oggetto di perizia. Tale valore medio è stato successivamente ridotto del 5% per tenere conto del ribasso al momento della vendita.

Il valore di stima unitario del lotto unico, espresso in €/mq, verrà calcolato come

media tra i due valori calcolati con i due metodi sopra esposti e moltiplicato per la superficie commerciale. A tale valore viene decurtato il valore di eventuali opere di ripristino.

Stima del valore venale dell'immobile con i dati OMI

Stima del valore venale dell'appartamento con i dati OMI:

Valori OMI di riferimento per il calcolo: 1° semestre 2024

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria catastale A 2 (Abitazioni di tipo civile) è "Abitazioni civili", le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Olbia (SS)

D2/ Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE

Tipologia edilizia OMI: Abitazioni civili

Stato conservativo: Ottimo

Destinazione: Residenziale

Valore minimo OMI (€/m²): 1900,00

Valore massimo OMI (€/m²): 2400,00

Media ponderata **k** tra taglio di superficie **k₁** e livello piano **k₂**:

Taglio di superficie: **k₁ = 0,5**

Livello di piano **k₂ = 0,2** piano terreno

$k = (k_1 + 3k_2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$

$V_{unitario} = V_{Min} + (V_{Max} - V_{Min}) \times k = 1900 + (2400 - 1900) \times 0,275 = 2037,50 \text{ €/m}^2$

• Valore di mercato unitario O.M.I.: $V_1 = \text{€/m}^2 \text{ 2037,50}$

• Valore medio indagine di mercato: $V_2 = \text{€/m}^2 \text{ 2105,26}$

Valore medio $V = (V_1 + V_2) / 2 = (2037,50 + 2105,26) / 2 = \text{€/m}^2 \text{ 2.071,38}$

Coefficienti di merito C:

▪ Coefficiente di Piano (piano terra)	- 7,00%
▪ Coefficiente per cortile esclusivo	+ 10,00%
▪ Accessibilità a servizi:	+ 10,00%
▪ <u>Immobile luminoso (esposto a sud)</u>	+ 5,00%
Sommano	+ 18,00%

Valore unitario corretto $V' = V + C = 2.071,38 + 18,00\% = \text{€/m}^2 \text{ 2.444,23}$

VALORE IMMOBILE FINITO:

$V' \times S_a = (2.444,32 \text{ €/mq} \times 132,43 \text{ mq}) = \text{€ 323.689,38}$

LOTTO UNICO: appartamento

Appartamento facente parte del Condominio [REDACTED], edificio D, interno 5, sito in Comune di Olbia (SS), Corso Vittorio Veneto, 114/3, piano terra (appartamento) e piano seminterrato (Cantina-box comunicante), distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia, Foglio 30, particella [REDACTED], sub. [REDACTED], zona cens. 1.

categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, r.c. euro 1.084,56, composto al piano terra da un disimpegno, un soggiorno - pranzo, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni, una veranda e un cortile ad uso esclusivo sui lati nord, est e sud e al piano seminterrato da una cantina-box con un servizio igienico comunicanti col piano terra attraverso una scala a chiocciola, confinante a nord con il sub. ■■■ (corte condominiale con deposito interrato del gas) e con il terreno distinto al Foglio 30, mapp. ■■■, a sud col sub. ■■■ (viabilità interna condominiale) e a est col sub. ■■■ (scala condominiale), con la corte del sub. ■■■ e con il sub. ■■■, in corrispondenza della corte e della veranda.

PREZZO BASE: € 323.689,38

ALLEGATI

Si allega alla presente relazione di perizia la seguente documentazione:

- 1) Copia delle comunicazioni di avvio delle operazioni peritali;
- 2) Ispezione ipotecaria del 07/03/2025 con elenco delle formalità aggiornato;
- 3) Copia dei verbali di sopralluogo redatti dallo scrivente C.T.U. il 21/04/2025, data in cui non è stato possibile accedere all'immobile, e il 24/02/2025, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte, sottoscritti dalle persone che vi hanno preso parte;
- 4) Relazione fotografica (documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile pignorato con immagini di tutti gli ambienti, inclusi verande, giardini, accessori, parti comuni e pertinenze);
- 5) Documentazione catastale aggiornata consistente in:
 - Estratto di Mappa dell'immobile distinto in Catasto Terreni al Comune Olbia, Foglio 30, particella ■■■;
 - Elenco dei subalterni;
 - Dimostrazione grafica dei subalterni,
 - Visura catastale storica dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30, particella ■■■, sub. ■■■ zona cens. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, r.c. euro 1.084,56;
 - Planimetria dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30, particella ■■■, sub. ■■■;
- 6) Estratti del Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Olbia - Variante approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibere n. 36 del 30/04/2014 e n. 46 del 19/05/2014, del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Olbia, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Olbia n. 134 del 29/07/2020, con inquadramento dell'immobile e della Variante al Piano Per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 152, Prot. 23160 del 19/12/2024;
- 7) Titoli autorizzativi con copia delle parti significative degli elaborati grafici loro allegati;
- 8) Verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sassari - Ufficio Territoriale di Olbia, con esito negativo;

- 9) Regolamento di Condominio e comunicazioni dell'Amministratore in merito alle spese condominiali e ai debiti pregressi con estratto del bilancio preventivo per l'anno 2024 con riparto completo;
- 10) Provvedimento per la separazione consensuale del Tribunale Civile di Tempio Pausania, iscritta al n° [REDACTED] del R.G. con assegnazione dell'immobile.

Olbia, 07/03/2025

Il C.T.U.: Dott. Ing. Mario Palitta

