

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Provincia di Olbia-Tempio)

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedura n. 109/2018 R.G.E

Promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice esecuzioni immobiliari:
Dr.ssa Antonia Palombella



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Mario Lattuneddu, con Studio Tecnico a Tempio Pausania, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2789, a seguito di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'udienza del 10.06.2024, ha prestato giuramento di rito in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Antonia Palombella, gli ha consegnato i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO (ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c.)

In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto all'estratto delle copie dal fascicolo telematico della procedura e ha proceduto con le attività di seguito riportate:

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 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;

Prima del formale inizio delle operazioni, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto quindi a esaminare la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento e di seguito si riportano le risultanze:

1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento	Allegato
2. Estratto di mappa	non Allegato
3. Certificazione notarile ventennale sostitutiva del certificato ipo-catastale.....	Allegato
4. Certificati ipotecari storici ventennali	Allegati
5. Visure storiche catastali	Allegati
6. Schede planimetriche catastali	non Allegate
7. Creditori iscritti	presenti Creditori iscritti
8. Titoli di provenienza	non Allegati

- Il sottoscritto quindi ha provveduto a reperire la documentazione mancante necessaria per



la redazione della perizia, ossia: la documentazione edilizia (concessioni edilizie con relativi elaborati), visure catastali aggiornate, mappe e schede planimetriche catastali necessarie ai fini dell'individuazione dell'immobile in pignoramento, oltre a copia dell'ultimo titolo di provenienza dei beni; il più recente in ordine cronologico.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, registrate presso la conservatoria dei RR.LL., inerente l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è predisposto di seguito sulla base della consultazione del certificato ultra ventennale allegata alla procedura:

ELENCO DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** concessa a garanzia di mutuo per un capitale di € 500.000, atto Notaio Piana Paola in Genova del giorno 10.02.2005 Rep. 10275/4636, **iscritta in data 18.02.2005 ai nn. R.g. 1758 R.p. 253**, a favore della "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", C.F. xxxxxxxxxxxx, con sede a xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx e debitore non datore di ipoteca xxxxxxxxxxxx;
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE** per un capitale di € 12.650,62, ATTO AMMINISTRATIVO del Pubblico Ufficiale xxxxxxxx. in Napoli del giorno 20/02/2007 Rep. 115032/48, **iscritta in data 12.03.2007 ai nn. R.g. 3435 R.p. 554**, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2;
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE** per un capitale di € 335.124,24, ATTO AMMINISTRATIVO del Pubblico Ufficiale Equitalia Sestri s.p.a. in Genova del giorno 17/05/2010 Rep. 103450/48, **iscritta in data 08/06/2010 ai nn. R.g. 6086 R.p. 1497**, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, con sede a xxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2;
- **TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Genova il 24.09.2010 Rep. 8544/2010, **trascritto in data 22 Dicembre 2010 ai nn. R.g.13863 R.p.8235**, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.
- **TRASCRIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE**, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Tempio Pausania il 15.11.2016 Rep. 362/2016, **trascritto in data 22 Novembre 2016 ai nn. R.g.9322 R.p.6757**, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- **TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania il 26.04.2018 Rep. 726/2018, **trascritto in data 04 Maggio 2018 ai nn. R.g.3688 R.p.2641**, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato presso il proprio ufficio il giorno 30.07.2024 alle ore 10,00, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla procedura di legge.

Il sottoscritto consulente ne ha dato preliminare avviso il 11.07.2024 a:

Parte debitrice

Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, tramite raccomandata A/R., inviata all'indirizzo di sede dichiarato;
e al

Creditore procedente, xxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentata dall'xxxxxxx xxxxxxxxxxxx, presso il cui studio e' elettivamente domiciliata, via mail per Posta Elettronica Certificata;

Ricevuta indietro la raccomandata inviata alla parte esecutata, per compiuta giacenza, il sottoscritto CTU prese contatti con il Custode IVG al fine di effettuare il sopralluogo agli immobili in oggetto.

Pertanto, dopo diversi tentativi, il 21.10.2024 alle ore 14,30 circa, si è provveduto all'accesso all'immobile, alla presenza del delegato dal Custode giudiziario, xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, con il quale si era preventivamente concordata la data per effettuare l'individuazione dei beni rilasciati e in custodia all'IVG..

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in tale data e con la continua assistenza del delegato IVG, si è proceduto alle verifiche sui luoghi, misurazioni e fotografie e alla visita dei locali facenti parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Effettuato l'accesso, dichiarai quindi, chiuse le operazioni peritali poiché gli elementi raccolti risultavano sufficienti all'espletamento del mandato assegnatomi, riportando nel compilato Verbale di sopralluogo, allegato alla presente, quanto effettuato in dettaglio.



RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito l'accesso ai luoghi, preso visione e acquisito tutti i dati necessari dal fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare, presso il Tribunale di Tempio, assunto informazioni e documentazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue, in relazione ai quesiti formulati nel mandato assegnato:

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) nonche' ai principali collegamenti verso il centro della città;**

Risposta al quesito DUE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Il bene è ubicato nel Comune di Olbia in località Rudalza e ai fini della corretta identificazione, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, gli elaborati e la scheda planimetrica che individuava con certezza l'immobile pignorato ubicato nel Comune di Olbia, presso Località Rudalza, presso la località di Porto Rotondo, precisamente in Via Iscia Piumica snc, ubicato al piano primo e facente parte di un complesso Residenziale di edifici a schiera denominato "Residence Punta Asfodeli".

CONFINI - Il bene confina:

- a Ovest, in affaccio su cortile condominiale;
- a Nord, in affaccio su cortile condominiale;
- a Est, in affaccio su cortile condominiale;
- a Sud in aderenza con altra unità immobiliare;

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto del pignoramento è composto da un appartamento ubicato al piano primo, facente parte di complesso di edifici a schiera realizzati e ultimati negli anni 70', e al momento dell'accesso risultava individuato in Catasto (N.C.E.U.) nel Comune Censuario di Olbia al Foglio n° 1 particella n° 356 sub 1 censito in Cat A/2, accessibile tramite rampa scala scoperta e individuato materialmente con targa indicante la dicitura "il babollo - p.ta asfodeli - R1".



I beni risultano meglio evidenziati più chiaramente nelle foto satellitari di seguito allegate:

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAFICHE

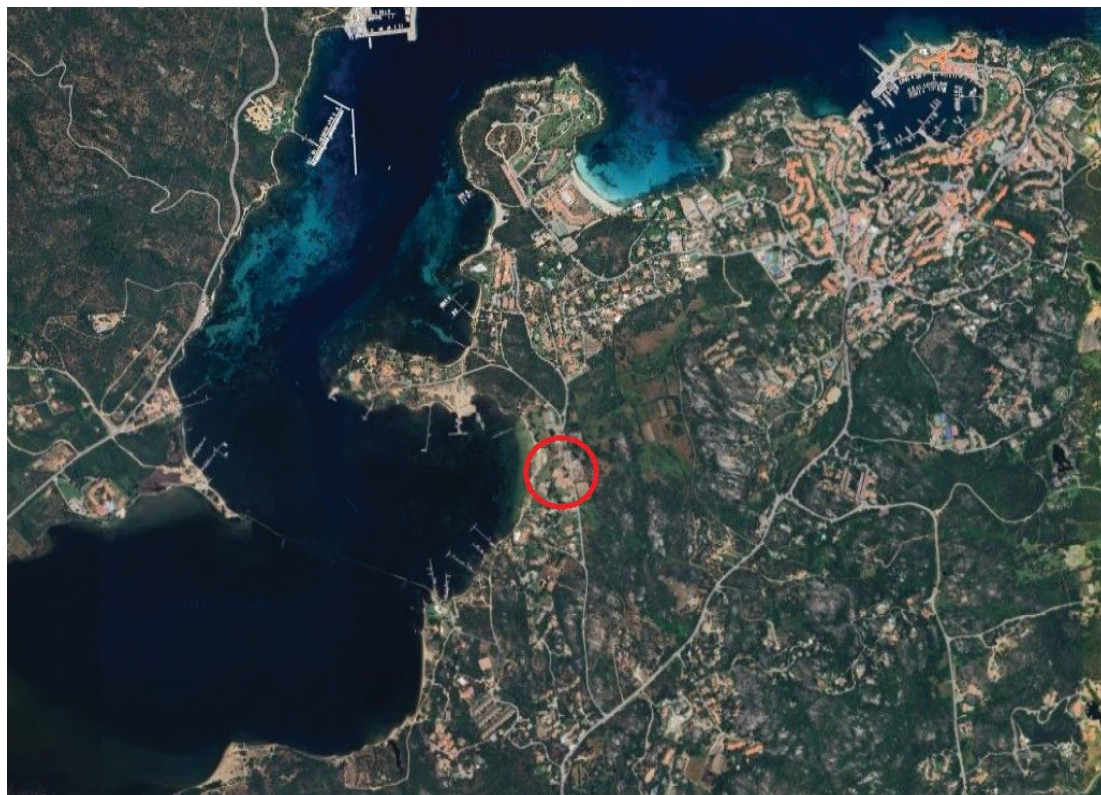


FOTO SATELLITARE CON INDICAZIONE TERRITORIALE DI UBICAZIONE



FOTO SATELLITARE CON INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE





FOTO AEREA DI DETTAGLIO DEI BENI (u.i. sita al piano primo)

Individuazione delle unità immobiliari

Si procede di seguito alla specifica descrizione dell' unità immobiliare:

Oggetto della procedura esecutiva risulta essere un appartamento individuato al piano primo facente parte di un complesso residenziale condominiale denominato "Residence Punta Asfodeli" con accessi da aree comuni quali giardini e camminamenti; il complesso di cui fa parte è composto da numerose unità immobiliari sviluppati a schiera su diversi livelli fuori terra

Il complesso, di cui fa parte l'unità immobiliare, è composto da diversi corpi di fabbrica e include servizi oltre ad altri spazi comuni quali camminamenti e spazi e vano scala comuni ecc..

Il bene risulta ubicato nel Comune di Olbia, precisamente in località Rudalza nella Via Ischia Piumica, a poca distanza da Porto Rotondo in cui sono presenti ovviamente i principali servizi tra i quali attività di Ristorazione e bar, farmacia e guardia medica, negozi e servizi vari oltre a porticcioli turistici.

Gli immobili sono anche raggiungibili tramite utilizzo del Porto e aeroporto di Olbia che distano circa 15 km con una percorrenza di circa 15/20 minuti.

Dalla consultazione degli atti di progetto, la struttura appare realizzata con tipologia mista,



composta da travi e pilastri gettati in opera con solai composti da travetti in c.a. ed interposte pignatte laterizie gettate in opera.

Le murature perimetrali parrebbero eseguite con blocchi di cls oppure con doppio muro di mattoni forati, esterno cm 33 di spessore.

Le tramezzature interne sono eseguite in mattoni forati e le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile sia all'esterno che all'interno con gamme cromatiche di colorazioni chiare.

L'immobile è dotato di regolamento di condominio che risulta regolarmente amministrato dal Dott. xxxxxx con sede a Olbia.

Caratteristiche dell' Appartamento posto al piano primo:

L'unità abitativa in oggetto risulta essere un pregevole appartamento di piccole dimensioni collocato al primo piano, con accesso indipendente, del manufatto condominiale di cui fa parte.

L'abitazione è raggiungibile previo utilizzo di una rampa scala esterna posta in aderenza alla facciata est del fabbricato.

Le pavimentazioni degli ambienti interni dell'appartamento sono realizzate con mattonelle di gres porcellanato di buona qualità in tutti gli ambienti, e così pure quelle situate all'esterno, nell'ampio terrazzo di cui è dotata;

I rivestimenti del servizio igienico sono realizzati in gres porcellanato di media qualità.

Gli infissi esterni sono realizzati in Legno e pvc con vetrocamera e portelloni esterni.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato e laccati bianco.

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile tramite percorso pedonale su giardino condominiale dalla Via Ischia Piumica.

Durante il sopralluogo, l'appartamento è risultato in ottime condizioni di manutenzione e uso.

Il locale ad uso residenziale è così composto:

La superficie calpestabile (misurata al netto delle murature) di ciascun ambiente è riportata nella seguente tabella:

Destinazione e/o utilizzo Condizioni	Superficie Calpestabile	
	<i>[mq utili]</i>	
SOGGIORNO-PRANZO	20,00 circa	BUONE
CAMERA	10,70 circa	BUONE
LOCALE SGOMBERO (CAMERETTA)	6,70 circa	BUONE
BAGNO	4,50 circa	BUONE
TERRAZZO IN BUONA PARTE COPERTO	37,80 circa	BUONE
RIPOSTIGLIO	1,62 circa	BUONE
RAMPA SCALE	7,45 circa	BUONE

Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche impiantistiche del bene posto al piano Primo:



- Impianto idrico: esistente, l'approvvigionamento avviene attraverso utilizzo acquedotto;
- Impianto fognario: gli scarichi risultano allacciati alla condotta pubblica e depuratore;
- Impianto elettrico in buone condizioni composto da:
Cavi passanti in canalette sottotraccia. Costituito da quadri generali elettrici salvavita, rete di illuminazione e servizi generali, prese ed interruttori in quantità adeguata per il tipo di utilizzo;
- Impianto TV: presente e in buone condizioni;
- Impianti Clima-Termico:
Presenti Pompe di calore con split nella zona giorno e in camera;
- Impianto Termico e Acqua calda sanitaria: non Presente Impianto termico;
- Tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie risultano completate;

Si riporta *all'allegato "A"* documentazione fotografica, che illustra fabbricato e ambienti, alla quale è correlata la descrizione dell'immobile sopra esposta.

Si riportano *all'allegato "B"* l'estratto di mappa, la scheda planimetrica catastale rielaborata dal sottoscritto CTU che illustra la situazione di fatto del fabbricato e degli ambienti, Visura catastale storica aggiornata.

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;*

Risposta al quesito TRE

Si accerta la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

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;



Risposta al quesito QUATTRO

Al momento dell'accesso il bene risultava accatastato e la planimetria catastale del bene, estratta dal sito dell'Agenzia Entrate settore Territorio di Sassari, risultava indicare il bene attuale con una rappresentazione degli ambienti interni non coerenti con lo stato di fatto e con il progetto ultimo approvato.

Il sottoscritto CTU ha provveduto, quindi, come richiesto dal mandato, a allineare le discrepanze rilevate procedendo a presentare presso l'Agenzia del Territorio una variazione catastale regolarizzando la rappresentazione della planimetria e il corretto censimento dell'immobile, assegnando altro subalterno, come di seguito descritto:

In Catasto il bene è censito nel Comune di Olbia (N.C.E.U.), al Foglio n° 1 particella n° 356 sub 10
– Categoria A/2 CLASSE 2 di n° 3 Vani catastali e R.C. € 511,29.

QUESITO CINQUE

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

Risposta al quesito CINQUE

L'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA F3 Turistica prevista dal piano urbanistico in vigore.

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 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;

Risposta al quesito SEI

Il sottoscritto CTU, dopo aver inoltrato formale richiesta il 12.11.2024 via PEC di cui al Protocollo n° 143401/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, ha avuto accesso agli atti presso l'archivio del Comune stesso, ottenendo via pec la Documentazione Edilizia relativa a Elaborati e documentazione autorizzativa inerente l'immobile oggetto di procedura esecutiva.



Si riferiscono di seguito le risultanze procurate, al fine di poter meglio rendere chiare ed esaustive le situazioni relative alla conformità delle autorizzazioni e concessioni edilizie inerenti l'immobile in pignoramento:

Si riportano innanzitutto le varie Licenze e/o concessioni autorizzative e eventuali Licenze di abitabilità:

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI

◆ LICENZA DI COSTRUZIONE n° 390 (LEGGE PONTE) rilasciata in data 29.12.1973

Rilasciata alla Soc. xxxxxx s.p.a, per la costruzione di Centro Turistico Residenziale "Punta degli Asfodeli" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

◆ CONCESSIONE EDILIZIA n° 213 rilasciata in data 03.07.1980

Rilasciata alla Soc. xxxxxx s.p.a, per la variante alla licenza precedente.

◆ CONCESSIONE EDILIZIA n° 273/85

Relativa a variazioni d'uso e rilasciata alla Soc. xxxxxxxx s.p.a, per la variante alla licenza precedente.

◆ PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N° 3791 (CONDONO EDILIZIO AI SENSI L. 47/85)

Rilasciata in data 02.07.2018, a diversi soggetti e in particolare al soggetto debitore, per la definizione di condono presentato in data 30.04.1986 dalla Società xxxxxxSRL.

Relativamente all'unità edilizia in questione, negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, oltre a quelle sopra elencate, non sono scaturite altre presentazioni di pratiche edilizie, progetti, condoni edilizi o sanatorie.

SITUAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile di tipo residenziale risulta realizzato in conformità alle concessioni sopra citate in particolare rispetta il permesso di costruire in sanatoria n° 3791/2018 sopra citato, e delle quali si allegano, appresso alla presente relazione di perizia, le copie degli originali dei titoli abilitativi rilasciati, assieme agli elaborati di progetto più rappresentativi. Tuttavia si sono rilevate alcune difformità che si descrivono di seguito:

Sostanzialmente il locale presenta le seguenti parziali lievi difformità:

- OPERE ESTERNE

Si è riscontrata la presenza del ripostiglio esterno che non risulta raffigurato negli elaborati dell'ultimo progetto approvato.

Si riporta *all'allegato "B"* - la planimetria catastale, che illustra l'esatta grafica della situazione di fatto



di fabbricato e ambienti, al fine di una più chiara esposizione dello stato attuale dei beni oggetto di procedura esecutiva.

SANABILITA' DEGLI INTERVENTI REALIZZATI

Verificata la vigente normativa urbanistico-edilizia si dichiara che le violazioni riscontrate non sono sanabili, ai sensi degli artt. 36 e 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 oltre all'art. 46 del D.lgs 378/2001, Per quanto riguarda le opere di ripristino necessarie per ottenere la piena conformità, si indica la possibilità di rimuovere il muretto di separazione del ripostiglio e la relativa porta ubicati in veranda e il costo di tale operazione può essere indicata a corpo in € 2.500 circa.

Si riportano all' *allegato "D"* copia dei progetti con il permesso di costruire in sanatoria n° 3791/2018 ultimo rilasciato con relativi elaborati.

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;**

Risposta al quesito SETTE

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e prelevati presso i vari uffici pubblici non sono emersi pesi riferiti a censo, livello o uso civico che gravano sul bene in oggetto.

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;**

Risposta al quesito OTTO

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previa richiesta via mail, a contattare l'amministratore di condominio delegato, Dott. xxxxxxxx xxxxxxxx con sede a xxxxxxx, il quale mi ha fornito via mail riferimenti che sono esistenti tali oneri di gestione e manutenzione comune in capo all'unità immobiliare in oggetto e che si riportano di seguito:



- Secondo l'ultimo Preventivo d'esercizio dall'Assemblea Ordinaria di agosto u.s. approvato competono € 2.140,11;
- Oltre alla gestione Ordinaria di cui sopra, nell'Assemblea del 09.11.2024 è stata approvata una spesa extra per rifacimento coperture posti auto che incide per € 380,83;
- Sull'immobile sussiste un debito dagli esercizi precedenti per complessivi € 6.875,01 così composto:
 - € 2.901,01 Debito Gestione Ordinaria 01.07.23 – 30.06.24;
 - € 782,10 Debito Gestione Straordinaria Lavori deliberati Assemblea 25.05.24;
 - € 3.006,61 Debito Gestione Ordinaria 01.07.22 – 30.06.23;
 - € 185,29 Debito antecedente, sino al 30.06.22;

Raggruppando analiticamente tutto quanto sopra, ad oggi per l'unità immobiliare in analisi vi è un debito complessivo di **€ 9.395,95**;

Il bene, oggetto di esecuzione, detiene le seguenti tabelle millesimali:

-Tabella generale (proprietà) di 8,69 millesimi.

-Tabella corpo di fabbrica R di 137,37 millesimi.

ALTRI ONERI

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli, oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.

QUESITO NOVE

9. dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione di 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 NOVE

L'immobile può essere venduto in un unico lotto, in quanto oggetto della procedura esecutiva risulta essere un unico appartamento che possiede caratteristiche di configurazione di indivisibilità in natura dal punto di vista urbanistico-edilizio.



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;

Risposta al quesito DIECI

L'atto di pignoramento riguarda, per gli immobili oggetto dell' esecuzione immobiliare, il PIENO DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'INTERO BENE in regime di separazione dei beni.

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 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 UNDICI

Al momento dell'accesso, l'immobile risultava libero e dotato di arredi nella disponibilità di custodia dell I.V.G. a seguito di ordinanza esecutiva di rilascio emessa dal Giudice dell'esecuzione.

Effettuate comunque le opportune verifiche in data 12.12.2024 presso gli Uffici dell'Agenzia Entrate di Olbia, mediante richiesta effettuata via mail/pec, non sono emersi contratti di locazione in vigore registrati e/o stipulati inerenti l'immobile in oggetto come da lettera informativa ricevuta via Pec dalla stessa Agenzia delle Entrate nella stessa data.

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;

Risposta al quesito DODICI

Come indicato nella risposta al quesito 11, al momento dell'accesso, l'immobile risultava libero e nella disponibilità dell I.V.G. a seguito di ordinanza esecutiva di rilascio emessa dal Giudice dell'esecuzione.



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 servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito TREDICI

A seguito di verifica della documentazione agli atti del fascicolo di procedura e di una consultazione e ispezione presso la conservatoria RR.II. di Tempio effettuata in data 27.01.2025 sull'immobile si è riscontrato che:

- Sulla base dei documenti agli atti, non risultano costituite particolari formalità pregiudizievoli, oltre agli atti di provenienza, i decreti ingiuntivi avviati da parte dei creditori procedenti e intervenuti, le ipoteche volontarie.

Limiti all'edificabilità

Per quanto riguarda eventuali limiti di edificabilità il sottoscritto C.T.U. ritiene di riportare quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Olbia, i quali indicano che l'immobile ricade urbanisticamente all'interno della ZONA F3 TURISTICA.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità edilizie oggetto di pignoramento non risulta dotato di volumetria a disposizione oltre a quella già realizzata.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano esistenti particolari limitazioni d'uso.

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 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 QUATTORDICI



Al fine di fornire una corretta valutazione si procederà alla stima utilizzando il cosiddetto criterio del "VALORE DI MERCATO", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

La stima è effettuata utilizzando il procedimento per stima sintetica, riferendosi alla comparazione di immobili con caratteristiche intrinseche e estrinseche similari, e tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti e/o transati da soggetti privati e da Agenzie Immobiliari operanti nel settore.

È emerso, inoltre, tramite un'indagine conoscitiva rilevata e verificata presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, quali siano i prezzi di mercato più attinenti per l'alienazione degli immobili di tipo produttivo, tra i quali è oggetto l'immobile della procedura esecutiva.

Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto anche all'analisi dei valori OMI (Osservatorio mercato immobiliare) confrontando i dati attuali della zona di interesse, che indicano i valori sotto riportati.

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Suburbana/PORTISCO CUGNANA RUDALZA MARINELLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 4

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	1950	2500	L	8,1	10,4	L
Abitazioni civili	OTTIMO	2500	3300	L	10,4	13,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2500	L	7,1	10,4	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3800	L	10,4	15,8	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

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Tabella Valori O M I

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto inoltre dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e si è proceduto ad individuare coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, produttive e quant'altro.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto principalmente conto dei seguenti fattori:



- lo stato di conservazione, di manutenzione dell'immobile;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- Esposizione e ubicazione rispetto ai centri abitati e/o zone turistiche;
- l'accessibilità e distanze dalle strade principali;

Tenuto conto dei fattori suesposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono, in un lotto unico, i seguenti valori:

LOTTO UNICO:

LOTTO composto da:

- 1) Appartamento di mq 52,40 circa oltre ad accessori, ubicato in Comune di Olbia (SS) Località Rudalza, Via Ischia Piumica, al piano primo del "Residence Punta Asfodeli", distinto al NCEU al Foglio 1 Particella 356 Sub. 10.

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Il più probabile valore di mercato richiesto per le residenze aventi simili caratteristiche all'immobile oggetto di stima, viene indicato tra € 2.500 e € 3.300, parametri applicabili al mq ragguagliato, ottenibile aggiungendo alla superficie lorda commerciale del fabbricato una percentuale degli accessori (verande, tettoie e cortili) di pertinenza e utilizzo dell'immobile.

Considerate la tipologia dell'immobile, la vetusta', le condizioni e lo stato ottimo di conservazione dell'immobile al momento del sopralluogo, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità delle unità con simile tipologia a uso commerciale, le attuali condizioni del mercato presente nella zona, si è ritenuto opportuno assumere i seguenti valori:

- € 3.300 al mq;

I valori indicati sono ottenuti considerando il massimo dei valori riscontrati in sede di indagine.

Riportando la superficie commerciale delle parti di edificio conforme, considerando le condizioni del singolo corpo di fabbrica e applicando opportuni coefficienti in base alla vetustà e livello di finitura, si ottiene:

Locale abitazione al piano quarto censito al foglio 1 particella 356 sub 10

- Appartamento mq. 52,40 x coeff. 1,00 = mq. 52,40;
- Terrazzo parzialmente coperto mq. 45,00 x coeff. 1/3 = mq. 15,00;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq 67,40

Si avrà di conseguenza il seguente valore di stima:

VALORE DI STIMA ... (mq 67,40 x €/mq 3.300) = € 222.420,00 (Vcm)



Al prezzo ottenuto, equivalente al Valore commerciale massimo, dovranno essere applicate le opportune decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando le caratteristiche dell'immobile.

Noto il **Valore commerciale medio (Vcm)**, si è proceduto alla valutazione del prezzo del fabbricato e dei terreni con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi, che di seguito si riportano:

- Caratteristiche estrinseche di localizzazione:
Ubicazione degli immobili - Coefficiente **(C1)**: 1,05
- Caratteristiche di localizzazione intrinseche
Gli ambienti risultano in condizioni discrete - Coefficiente **(C2)**: 1,00
- Caratteristiche Edilizie
Regolarità urbanistica e vincoli di edificabilità - Coefficiente **(C3)**: 0,95
- Caratteristiche produttive
Capacità dell'immobile di produrre reddito - Coefficiente **(C4)**: 1,00
- Caratteristiche di Commerciabilità
Immobili soggetti a alienazione forzata - Coefficiente **(C5)**: 0,95

Pertanto per ricavare il valore venale dei beni in oggetto, la quotazione Vcm pari a € 222.420,00, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati, ottenendo il seguente valore (Va):

$$Va = Vcm \times (C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5) = € 222.420,00 \times (1,05 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95) = € 210.770,75$$

Il sottoscritto perito provvede di seguito alla determinazione delle necessarie ulteriori decurtazioni:

1) **Costi di rimozione e adeguamento**, delle opere, non compatibili con la destinazione d'uso di alcuni ambienti e delle spese necessarie per una opportuna rimozione delle stesse (rimozione di un tramezzo e rimozione Infissi nella veranda). • *Stima presunta a corpo € 2.500*
che corrisponde alla somma da decurtare dal valore dell'immobile regolare.

Pertanto considerato il valore dell'immobile sopra calcolato in € 210.770,75 e deprezzando lo stesso delle decurtazioni sopra calcolate consistenti in:

€ 2.500 per la rimozione degli abusi non sanabili e ripristino in conformità;

Si otterrà il valore venale dell'immobile, ritenuto il più probabile nelle attuali condizioni di mercato, che applicato opportuno arrotondamento, corrisponde a:

$$V = Va - \text{Oneri di demolizione} = € 210.770,75 - € 2.500 = € 208.270,75$$

Considerata la quota di pignoramento pari alla piena proprietà, applicato opportuno arrotondamento per difetto, il valore complessivo del lotto risulta pertanto pari a :

$$Vc = \underline{\underline{€ 208.000,00}}$$

DICONSI (Euro Duecentoottomila/00)



Il valore sopra determinato è da ritenersi congruo in quanto riferito a precise indagini del mercato attuale con applicazione delle opportune decurtazioni.

E' tuttavia compatibile, in regime di libera e normale compravendita, considerata la tipologia dei beni, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 5% del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale +/- possono essere ritenute attendibili.

CONCLUSIONI

La presente relazione peritale si compone di 19 pagine tutte controfirmate e/o con firma digitale, oltre agli allegati di seguito indicati, e sarà depositata previo invio sul portale telematico giustizia.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritenendo di aver risposto in modo esauriente e obiettivo all'incarico e ai quesiti posti dalla S.V.I., rimane a disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

Tempio Pausania, 07.02.2025

IL C.T.U.

Geom. Mario Lattuneddu

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- All. "A" - *Aerofoto indicative e Servizio fotografico dell'appartamento;*
- All. "B" - *Schede planimetrie catastali, Visura storica catastale;*
- All. "C" - *TITOLO DI PROVENIENZA del bene;*
- All. "D" - *Copia delle Concessioni Edilizie e elaborati;*
- All. "E" - *Verballi delle operazioni peritali e accesso ai luoghi;*
- All. "F" - *Perizia ripulita dati sensibili*

CON INVIO e/o CONSEGNA A PARTE:

- *Parcella Onorari e nota spese per la consulenza tecnica d'ufficio;*
- *n° 2 CD DATI (Consegna in Cancelleria) contenenti Perizia completa di allegati + perizia ripulita dati sensibili (All. F);*
- *Descrizione del lotto*

