

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 52/2015

PROMOSSA DA:

Contro

IL C.T.U.:
GEOM. SALVATORE CALCINA
VIA MALTA, 14
07026 – OLBIA - (OT)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
DOTT. SSA. FEDERICA LUNARI

IL DIFENSORE DI CHEBANCAI SPA

Data dell'incarico: 26.02.2019

Data del deposito Relazione: 09.05.2023

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 26 Febbraio 2019, il sottoscritto Geom. Salvatore Calcina, con Studio in Olbia in via Malta n.° 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2369 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, previo giuramento di rito, veniva incaricato dal Giudice Dottoressa Costanza Teti, di procedere alle indagini peritali riguardanti il procedimento di Esecuzione Immobiliare 52/2015 promossa da

Operazioni Preliminari

Il sottoscritto CTU ha provveduto mediante raccomandata A/R ad informare le parti, sia quella creditrice che quella debitrice, dell'incarico conferitogli, esaminare il fascicolo del creditore procedente e raccogliere la documentazione necessaria mancante.

A seguito di accordi con il sig. _____ addetto dell'I.V.G., veniva fissato l'incontro per il sopralluogo il giorno **24 Maggio 2019** alle ore 9:30, era presente sul posto oltre al sottoscritto, anche del sig. _____ rappresentante dell'I.V.G.

In tale occasione le operazioni peritali si sono svolte regolarmente ma sono state rinviate a data da definirsi in quanto nonostante la comunicazione alle parti, sul posto non era presente nessuno che permetteva al sottoscritto e all'addetto I.V.G. di procedere con le operazioni peritali.

In tale occasione oltre la verifica della documentazione con l'addetto I.V.G., si procedeva ad effettuare della documentazione fotografica esterna.

Le successive operazioni peritali si sono svolte il giorno **06 Ottobre 2020** alle ore 10:00 come comunicato alle parti.

In tale circostanza le operazioni peritali si sono svolte regolarmente in presenza oltre al sottoscritto, anche del sig. _____ rappresentante dell'I.V.G.

Anche in questa occasione nonostante l'invio di una pec in data 16/09/2020 anche alla Franco Costruzioni srl (*unica proprietà da cui si può accedere ai locali eseguiti sub. 33 e 34*), non era presente nessuno che permetteva l'accesso ai locali eseguiti.

Durante le operazioni peritali si è provveduto ad effettuare ulteriore documentazione fotografica esterna, inoltre si riscontra che in una delle vetrine del locale commerciale del sub. 11 (*unica proprietà da cui si può accedere ai locali eseguiti sub. 33 e 34*), è presente un cartello di un'agenzia immobiliare (_____) con un riferimento telefonico a cui ci si poteva rivolgere (_____).

L'addetto I.V.G. provvedeva a contattare telefonicamente tale Agenzia Immobiliare, alla quale veniva comunicato la necessità di poter accedere all'immobile, ma la stessa non forniva nessun tipo di informazione necessaria per poter accedere agli immobili eseguiti, in tale occasione sempre l'addetto I.V.G. comunicava all'agenzia il proprio contatto telefonico al fine di poter essere contattato dalla proprietà.

In tale occasione l'addetto I.V.G. lasciava sulla porta di ingresso del sub. _____ un avviso in busta chiusa di contattare urgentemente la sede dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

A seguito di accordi con l'addetto dell'I.V.G., veniva fissato l'incontro per il sopralluogo il giorno **28 Ottobre 2020** alle ore 12:00, poiché riusciva a contattare la proprietà per l'accesso ai locali.

In tale circostanza le operazioni peritali si sono svolte regolarmente in presenza oltre al sottoscritto e al sig. _____ rappresentante dell'I.V.G., era presente il sig. _____ in qualità di incaricato dal sig. _____ per poter effettuare

l'accesso ai locali eseguiti (sub. 33 e 34) tramite il sub. 11.

A seguito di accesso ai locali eseguiti (sub. 33 e 34) tramite la proprietà del sub. 11 (_____ ci autorizzava all'accesso ai locali eseguiti.

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente con l'espletamento dei rilievi planimetri dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica dei vari vani, con particolare riferimento ad alcune macchie di umidità dove sono visibili anche dei piccoli gocciolamenti provenienti dal solaio superiore.

Sempre in tale occasione veniva fornito al sottoscritto l'indirizzo e-mail per l'invio del verbale al _____ legale rappresentante della _____ e venivano portate a termine le operazioni peritali alle ore 13:00.

Il sottoscritto CTU provvedeva inoltre ad effettuare presso il comune di Olbia l'accesso agli atti relativo alla documentazione urbanistica, dove gli venivano consegnati gli elaborati progettuali relativi fabbricato oggetto di pignoramento.

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 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 1 caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 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;*
- 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;

- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 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;*
- 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;*
- 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;*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 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;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Risposte ai quesiti

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

Dalla verifica effettuata ed in particolare dal certificato Notarile presente in atti è risultato che a carico della _____, risultano i seguenti immobili:

Elenco immobili come da Atto Pignoramento

Unità immobiliari siti nel Comune di Olbia, in Via _____ (attualmente si accede dal _____), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 8086:

sub. 33, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 43, rendita € 228,74 ;

sub. 34, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 46, rendita € 244,70 ;

Atto Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania registrato in data 24/06/2013, ai numeri 5099 del registro generale, e al n. 692 del registro particolare.

Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalle ispezioni (**ALL. 7 e 11**) che lo scrivente ha eseguito si evidenzia quanto segue:

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti

TRASCRIZIONI A FAVORE:

TITOLO DI PROVENIENZA:

L'intera proprietà immobiliare sita nel Comune di Olbia, in

n. _____, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 8086:

sub. 33, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 43, rendita € 228,74 ;

sub. 34, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 46, rendita € 244,70 ;

è pervenuta alla _____ . con sede in _____ con sede in Olbia, codice fiscale 02011810906, con atto notarile pubblico del Notaio _____ con sede in Olbia (SS) del 26/08/2015 repertorio n. 200180/36283, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 02/09/2015 ai nn. 9932 registro generale e 6444 registro particolare.

Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati:

È compresa nella presente vendita, la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, con espressa esclusione del lastrico solare.

TRASCRIZIONI CONTRO:

TRASCRIZIONE VERBALE DI IPOTECA GIUDIZIALE:

Registro generale n. 5099 - registro particolare n. 692 del 24/06/2013 a favore di

_____, in virtù derivante dal decreto ingiuntivo del 30/05/2013 repertorio n. 512/2013, su: intera proprietà immobiliare sita nel Comune di Olbia, in Via _____ (attualmente si accede dal sub 11), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 8086:

sub. 33, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 43, rendita € 228,74 ;

sub. 34, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 46, rendita € 244,70 ;

Atto di ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo per euro 25.000,00 al 20/06/2013.

Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati:

L'ipoteca colpisce tutti gli immobili nella loro totale consistenza, con annessi, connessi e relativi frutti.

Unicredit spa elegge domicilio in Sassari via Roma n. 68 presso lo studio dell'avv. Marcello Oronti

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO:

Registro generale n. 2749 - registro particolare n. 1948 del 28/04/2015 a favore di

_____, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili su: intera proprietà immobiliare sita nel Comune di Olbia, in

_____ (attualmente si accede dal sub 11), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 8066:

sub. 33, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 43, rendita € 228,74 ;

sub. 34, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 46, rendita € 244,70 ;

Atto di ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo per euro 25.000,00 al 20/06/2013.

Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati:

CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

Valore ipoteca € 25.000,00 x 0.5%=€ 125,00 + spese € 59,00 imposta di bollo + € 55,00 imposta ipotecaria+ € 35,00 bolli= € 274,00

TOTALE ONERI € 274,00

A questo punto si procede alla stesura della perizia prendendo in considerazione la seguente proprietà immobiliare sita nel Comune di Olbia,

distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 8086:

sub. 33, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 43, rendita € 228,74 ;

sub. 34, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 46, rendita € 244,70 ;

- 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 1 caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella Provincia di Sassari, Comune di Olbia, in Via

risulta da **ALLEGATO 13**), all'interno del Condominio "Le Terrazze".

L'immobile si colloca in una traversa di viale Aldo Moro, considerata zona di pregio del territorio comunale, caratterizzato da edilizia residenziale e commerciale, sviluppatasi nel corso degli ultimi cinquant'anni, con una continua evoluzione dovuta alla revisione del Piano di Fabbricazione Comunale, la quale ha fatto sì che si andassero a saturare i lotti esistenti con modifiche e sostituzione del tessuto urbano esistente.

La zona è servita da infrastrutture sia primarie che secondarie, a breve distanza sono ubicate attività commerciali, farmacia, guardia medica, banche, scuole elementari e medie etc., inoltre dista circa 5 km dal porto e circa 6,5 km dall'aeroporto, inoltre nel raggio di 20/30km è possibile raggiungere le maggiori zone turistiche della Costa Smeralda.

Il Condominio "Le Terrazze" è un complesso con finalità prevalentemente residenziali, ma al piano terra sono presenti locali per attività commerciali e studi professionali. I locali magazzino oggetto di stima sono inseriti nella parte retrostante del complesso residenziale come illustrato di seguito.



UBICAZIONE LOCALI MAGAZZINO SUB. 33 E 34

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile eseguito è formato prevalentemente da corpi di fabbrica a schiera a due piani, con tipologie dimensionali di varie metrature e con un piccolo giardino.

Gli immobili eseguiti sono identificati nel Comune di Olbia, in distinti al N.C.E.U. al foglio 30, particella 8066:

sub. 33, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 43, rendita € 228,74 (**ALL. 4 e 10**) ;

sub. 34, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 46, rendita € 244,70 (**ALL. 5 e 10**);

Attualmente come riportato precedentemente l'unico accesso ai sub. 33 e 34 risulta quella passante dal subalterno 11 di altra proprietà come risulta da ALLEGATO 13, entrambi gli immobili sono ubicati al piano terra e sono adibiti a magazzini (non residenziale).

Come riportato di seguito, è stata predisposta una tabella unica per il calcolo delle sup. utili, visto e considerato la situazione in cui si trova l'immobile, in quanto sono state riscontrate delle difformità che verranno descritte in modo dettagliato al punto "4 e 6".

Gli immobili al momento delle operazioni peritali non erano occupato, pertanto in tale occasione si è proceduto alla misurazione dei due magazzini, utilizzando rotella metrica e distanziatore laser, che come di seguito descritto è così composto:

➤ **Piano Terra (stato di fatto) :**

n. 4 locali adibiti a magazzino (magazzino 1, magazzino 2, magazzino 3, magazzino 4).

CALCOLO SUPERFICI UTILI DELL'IMMOBILE

SUPERFICI UTILI	
PIANO TERRA	
Magazzino 1	Mq. 12,66
Magazzino 2	Mq. 20,30
Magazzino 3	Mq. 33,24
Magazzino 4	Mq. 23,61

Descrizione interna dello stato attuale dei locali al piano terra:

- Struttura portante mista con pilastri in c.a. e muratura perimetrale in blocchi di Poroton;
- Il solaio risulta essere realizzato con una struttura prefabbricata.
- Muri divisorii in mattoni forati 8x15x30;
- Pavimenti interni in moquette (magazzino 2-3-4) mentre ne magazzino 1 è presente un pavimento in monocottura;
- Infissi esterni in alluminio nero (finestre sopra-luce);

- Infissi interni in legno tamburato (di fatto di tratta delle porte che collegano i due subalterni oggetto di esecuzione sub. 33-34 con il subalterno 11 di altra proprietà)
- Impianto elettrico realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante nei vari magazzini, ma sono presenti fili scoperti di alcune lampade a soffitto, inoltre non è stato possibile verificarlo in quanto i locali sono privi di energia elettrica, non sono stati rinvenuti nella ricerca della documentazione nell'accesso agli atti certificazione di buona e regolare esecuzione;
- Impianto idrico non presente;
- Arredamento interno non presente, ma sono presenti materiali di deposito che andranno opportunamente conferiti a discarica
- Intonaco interno in parte realizzato con rasatura in gesso e parte rivestito con moquette;
- Intonaci esterni di tipo civile;
- Tinteggiatura esterna in discreto stato;
- Stato generale immobile "mediocre"
- Qualità delle finiture "mediocre"

Lo stato di conservazione dei due locali (sub. 33 e 34) risulta essere "MEDIOCRE" nonostante sia stato realizzato a metà degli anni 90, si sono riscontrati notevoli segni di umidità nel solaio dovute sicuramente a perdite di acqua negli impianti condominiali, come risulta anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente, pertanto necessita di importanti lavori di ristrutturazione.

Riguardo le varie servitù attive e passive, il tutto è contenuto nell'atto di compravendita del Notaio con sede in Olbia (SS) del 26/08/2015 repertorio n. 200180/36283, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 02/09/2015 ai nn. 9932 registro generale e 6444 registro particolare., dove è stato trascritto che: è compresa nella presente vendita, la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, con espressa esclusione del lastrico solare.

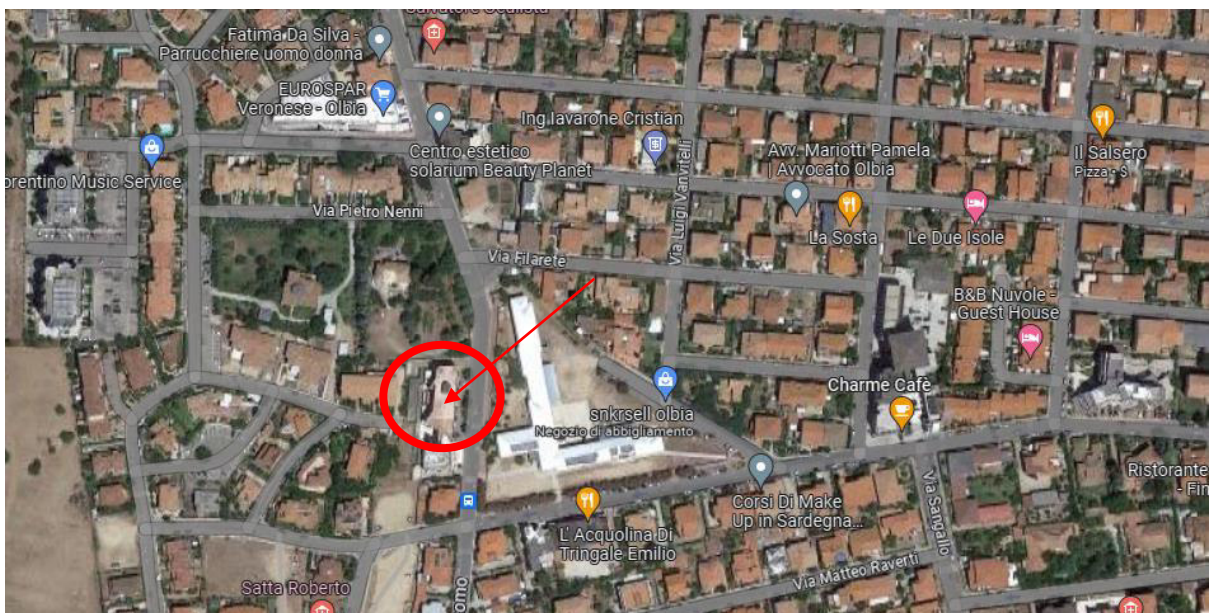
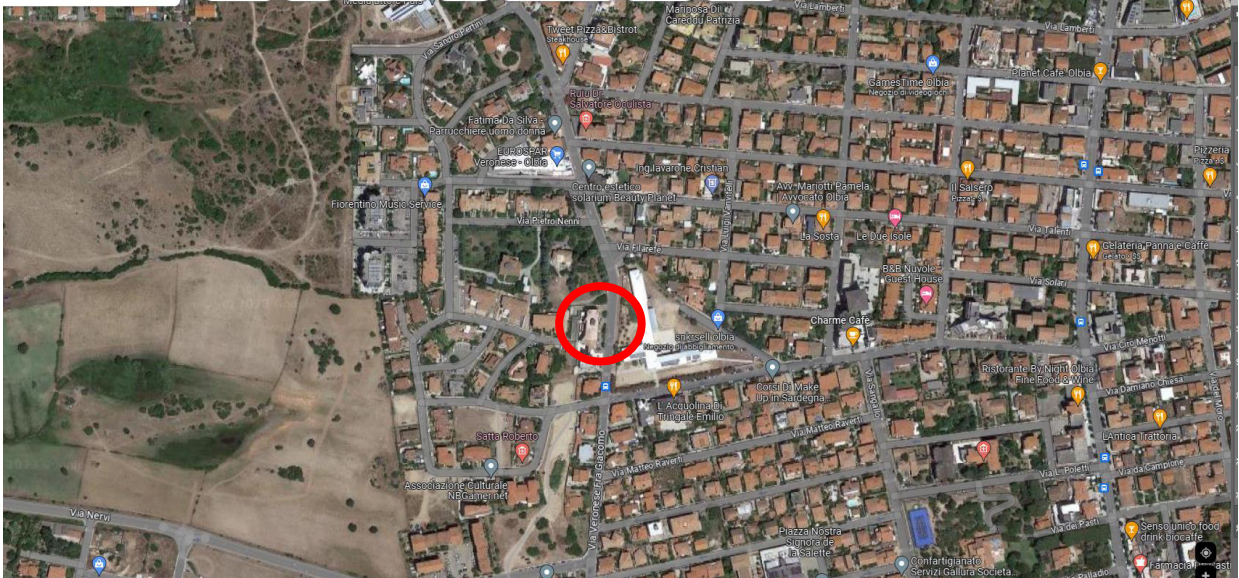
STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA "F.30 MAPP. 8066" - UBICAZIONE IMMOBILI



IMMAGINI INDICANTI L'UBICAZIONE DEL BENE

Comune di Olbia, Via Fra Giacomo Veronese n.103, Condominio "Le Terrazze"

Locali Magazzino siti al piano Terra - Censiti al N.C.E.U.al Foglio 30, mapp.8066 sub.33-34



UNICO ACCESSO ALLO STATO ATTUALE TRAMITE IL SUB 11 AI LOCALI MAGAZZINO SUB. 33 E 34

Dati Catastali attuali

Gli Immobili sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS) al **foglio 30, mappale 8066, subalterni 33 e 34**, in Via _____ (attualmente si accede dal sub 11), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 8086:
sub. 33, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 43, rendita € 228,74 ;
sub. 34, piano T, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 46, rendita € 244,70 ;
(ultime schede catastali depositata in banca dati catastale in data del 14/02/1997)

Stralcio planimetria Catastale F.30 mapp. 8066 sub.33

MOD. AED
F. 14. 1982 (82)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)
L. 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **OLBIA** via **VERONESE** civ. _____

Magazzino

Stessa ditta

PIANO TERRA

B : 290

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1 : 200

Declarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata da **ING. GARAU LUIGI**
Firma _____

Identificativi catastali
F. 30
n. 8066, sub. 33

Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI** dell'ORDINE INGEGNERI della provincia di **SASSARI** **SS** PROVINCIA DI SASSARI

Firma **Luigi Garau** **Ing. LUIGI GARAU**

14/02/97
B/359

Stralcio planimetria Catastale F.30 mapp. 8066 sub.34

MOD. AED
F. 14. 1982 (82)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)
L. 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **OLBIA** via **VERONESE** civ. _____

Magazzino

Stessa ditta

PIANO TERRA

B : 290

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1 : 200

Declarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata da **ING. GARAU LUIGI**
Firma _____

Identificativi catastali
F. 30
n. 8066, sub. 34

Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI** dell'ORDINE INGEGNERI della provincia di **SASSARI** **SS** PROVINCIA DI SASSARI

Firma **Luigi Garau** **Ing. LUIGI GARAU**

14/02/97
B/359

INDICAZIONE DEI CONFINI:

- gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono identificati nel Comune di Olbia, fog. 30, mapp. 8066, subalterni 33 e 34, **confinano a nord col il sub. 6, a sud con il sub. 35, a est con il sub. 11 e 10 e a Ovest con il sub. 6;**
- 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;

Riguardo la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento si segnala quanto segue.

I beni descritti attuali sottoposti alla procedura esecutiva sono i seguenti:

Indirizzo – Comune di Olbia,
Via Fra Giacomo Veronese;
Numero civico – 103;
Piano – Terra - identificativo "35/a";
(di fatto si tratta dell'ingresso al sub. 11
da dove è possibile accedere ai sub.34
e 35, poiché sono privi di ingresso
dall'esterno



Descrizione contenuta nel pignoramento:

n. 2 locali adibiti a magazzino, censiti al N.C.E.U. al foglio 30, mappale 8066, in Via Fra Giacomo Veronese con i seguenti subalterni:

sub. 33, piano T, cat. C/2 cl. 1,;

sub. 34, piano T, cat. C/2 cl. 1;

apparentemente come risulta dalle planimetrie catastali con accesso autonomo.

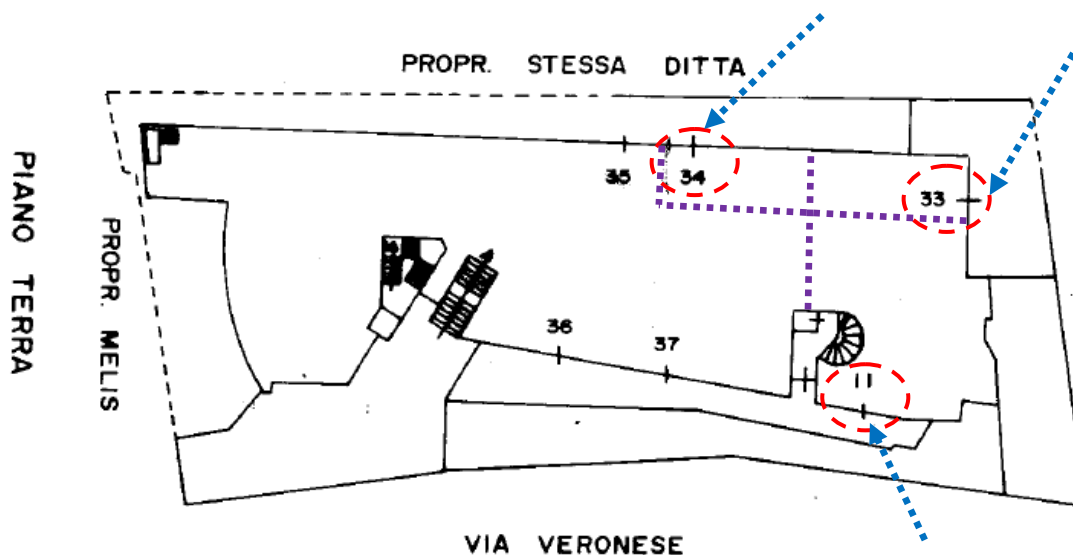
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato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

Riguardo le variazioni catastali il sottoscritto CTU fa rilevare che l'aggiornamento catastale (variazione) andrà eseguito solamente dopo aver regolarizzato urbanisticamente (previo nulla-osta

condominiale) l'accesso alle unità immobiliari esegutate tramite il subalterno "6" vista l'attuale mancanza di accesso, inoltre le due unità andranno unite in un unico subalterno affinché siano comunicanti e dovrà essere modificata l'altezza interna in quanto è presente in controsoffitto che nasconde tutti gli impianti condominiali ad un'altezza di 2.55 mt.

Poiché da un'attenta analisi delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico, relativamente ai sub 33 e 34 (immobili esegutati) e sub. 11 (confinante in aderenza agli immobili esegutati da cui attualmente vi l'unico ingresso ai beni) , nello stato originario tutti i subalterni avevano in accesso indipendente come rappresentato nello stralcio dell'elaborato planimetrico del 14/02/1997.

Infatti come ben si evince dal sottostante stralcio planimetrico, tutti gli ingressi risultavano indipendenti come evidenziato e cerchiato in rosso.



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO PIANO TERRA DEL 14/02/1997

Di fatto allo stato attuale come riportato nell'allegato grafico "3" l'unico accesso possibile è quello dal subalterno 11 di altra proprietà.

Tale aggiornamento come già ribadito dovrà essere regolarizzato urbanisticamente con un accertamento di conformità ex art. 13 e a seguire la pratica catastale di variazione, appresso verranno elencati i vari costi come sanzioni, diritti e spese tecniche ed infine le lavorazioni edilizie per il totale adeguamento, al fine di poter predisporre il bene alla vendita.

Adeguamento catastale sub. 33-34:

A seguito di verifiche presso gli uffici Competenti il CTU può affermare che il fabbricato nella situazione in cui si trova, **sia possibile effettuare l'adeguamento** catastalmente a condizione che:

Per quanto sopra citato si determina un deprezzamento a forfait pari a **€ 950,00 circa** che **andrà detratto dal valore complessivo come riportato nel quesito "14"** , tenuto conto delle:

- *Spese tecniche per la redazione della variazione catastale con il programma ministeriale Docfa, con la causale di fusione per accorpamento di unità immobiliari, diversa distribuzione degli spazi interni*

ristrutturazione, sarà pari a circa €. 950,00, compresa la predisposizione del nuovo elaborato planimetrico del solo piano terra e i diritti catastali;

Inoltre andrà adeguato l'elaborato planimetrico presente in banca dati, presentato in data 03/07/2020 dove non risultano rappresentati i subalterni 33 e 34 , per un'errata rappresentazione grafica .

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale Vigente del Piano di Fabbricazione (PdF) è la seguente:

21.2 Zone residenziali di espansione speciali frazioni (CSp).

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- j) residenza;
- k) servizi sociali;
- l) attrezzature alberghiere e ad esse assimilabili;
- m) 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
- n) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- o) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- p) teatri e cinematografi;
- q) uffici privati;
- r) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- i) indice di Utilizzazione territoriale $Ut = 2.500 \text{ mq/ha}$
- j) indice di fabbricabilità territoriale : $It = 7.500/\text{ha}$
- k) indice di Fabbricabilità - fondiaria $If = 2,1 \text{ mc/mq}$
- l) altezza massima $h = 12,00 \text{ ml}$
- m) per S. Pantaleo $h = 3,5 \text{ ml}$
- n) per Murta Maria $h = 8.5 \text{ ml}$
- o) parcheggi e autorimesse: come stabilito dall'art. 8 delle presenti norme oltre quelli previsti dalla tabella all'art. 23.4.
- p) standard urbanistici pari a 25 mq/ab.

È inoltre da prevedersi l'ulteriore cessione gratuita di un'area da destinare a servizi pubblici di quartiere quale standard aggiuntivo. La estensione di detta superficie è indicata nelle tavole di piano e nelle tabelle di dimensionamento generale del piano, l'ubicazione è invece puramente indicativa e può variare, all'interno dello stesso comparto di zona omogenea in fase di piano preventivo.

I volumi corrispondenti alle aree comprese nella zona desinata a servizi pubblici, determinati sulla base dell'indice di edificabilità territoriale suindicato, devono essere recuperati nella parte restante del comparto.

Nell'ambito degli strumenti attuativi possono essere ricomprese le fasce di rispetto stradale e ferroviario e può essere ad esse esteso l'indice di fabbricabilità territoriale nell'ipotesi di una loro cessione gratuita al Comune, in aggiunta agli standards urbanistici sopra indicati.

Per quanto non specificato valgono le norme contenute nella legislazione vigente.

In ogni nuova lottizzazione convenzionata il 10% della volumetria edificabile e della corrispondente superficie territoriale deve essere destinato ad edilizia convenzionata secondo i parametri di legge regionale che stabiliscono i massimali prezzi di cessione degli alloggi.

E' consentita l'attuazione dei piani di lottizzazione mediante stralci funzionali, che individuano i sub-comparti rispetto ai comparti indicati nelle tavole del vigente P.d.F..

In tal caso, preliminarmente, si dovrà predisporre un Piano di Coordinamento esteso all'intero comparto che, previa autorizzazione del Comune, contenga le indicazioni relative alle urbanizzazioni di tutta l'area e disciplini tempi, modalità e criteri di attuazione dei sub-comparti funzionali.

Gli stralci funzionali saranno convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli obblighi assunti saranno limitati al rispetto del subcomparto di intervento.

La richiesta di adesione all'iniziativa, indirizzata a tutti i proprietari compresi nel comparto, dovrà essere notificata formalmente e s'intenderà non assentita qualora nel termine di 60 giorni non sia pervenuta ai proprietari esplicita comunicazione di assenso.

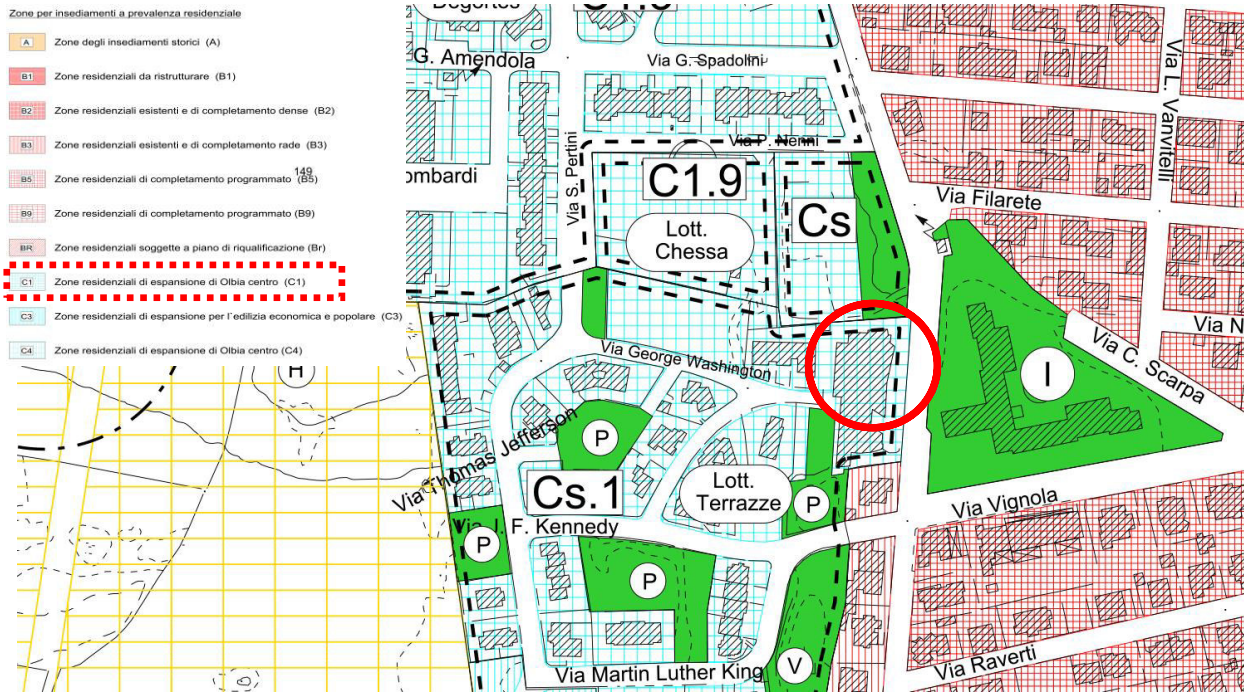
Zona CS.1 – Via VERONESE - LE TERRAZZE.

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la Società Cogema, convenzione Repertorio 145.979 del 26/09/94 atto notaio Giuliani in Olbia.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di Recupero.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

PLANIMETRIA CARTOGRAFICA PIANO di FABBRICAZIONE



L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale adottato del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è la seguente:

Articolo 42 Sottozona C1 Espansioni pianificate

1. Identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata. Il Piano identifica le seguenti Subzone:

- Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione;
- Subzona C1.b Insedimenti di edilizia residenziale pubblica o sociale.

2. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È consentito l'utilizzo degli indici massimi stabiliti dal piano attuativo solo se sono rispettati integralmente i contenuti della convenzione.

3. Funzione ammesse: sono consentite unicamente le funzioni previste dal piano urbanistico attuativo.

Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione

1. La Subzona C1.a comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione. La Subzona identifica il tessuto edificato consolidato, o in via di consolidamento, e coincide con la superficie fondiaria individuata dai singoli piani di lottizzazione.

2. Le aree di cessione a standard sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte nelle Sottozone S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. Nel caso in cui il PUC modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione a standard, nel rispetto della dotazione complessiva di aree per servizi, le prescrizioni del PUC prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

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

Subzona C1.b Insedimenti di edilizia residenziale pubblica o sociale

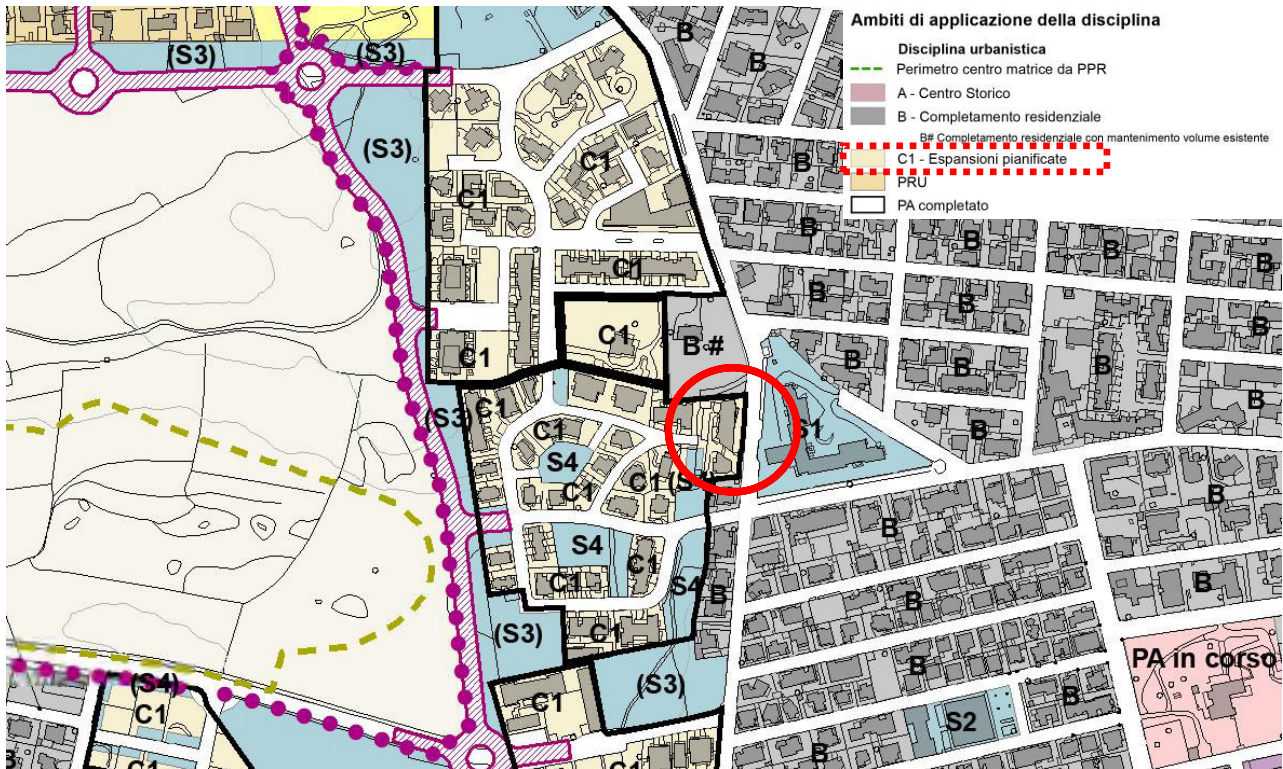
1. La Subzona C1.b identifica le aree interessate da insediamenti di Edilizi Residenziale Pubblica o Sociale consolidati, realizzati mediante Piani di zona per l'edilizia economico popolare (PEEP) o altri strumenti di pianificazione o programmazione pubblica.

2. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi ed architettonici.

3. Mediante piani o programmi di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica, è possibile realizzare un insieme coordinato di interventi, volti alla riqualificazione edilizia e urbanistica ed al recupero ambientale, funzionale e infrastrutturale del patrimonio edificato esistente e del tessuto urbano, anche attraverso nuova edificazione ed il concorso di altri operatori pubblici o privati.

PLANIMETRIA CARTOGRAFICA PIANO COMUNALE URBANISTICO

(ALLEGATA ALLA DELIBERA DEL C.C. DI OLBIA N. 134 DEL 20/07/2020)



6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 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;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade all'interno del condominio "Le terrazze", individuato nel Piano di Fabbricazione (PdF) Vigente del Comune di Olbia in zona CS1 (Piano di Lottizzazione Via Veronese - Le Terrazze), mentre per quanto riguarda il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Olbia (norme di salvaguardia) in adozione è individuato in zona C1 (Sottozona C1 Espansioni pianificate).

L'immobile è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia (ALL. 8) n. 1018/94 rilasciata dal comune di Olbia il 06/02/1995, successivamente il complesso immobiliare è stato oggetto di rilascio di una variante alla Concessione Edilizia e ampliamento a sanatoria ex art. 13 (ALL. 9) pos. n. 855/01 del 19/09/2003.

I beni eseguiti risultano privi del Certificato di Abitabilità, in quanto non riscontrato in fase di accesso agli atti.

Avendo effettuato le opportune verifiche sia urbanistiche dell'immobile si riscontra che sono presenti opere non conformi rispetto all'ultimo progetto concesso (*variante con il rilascio della Concessione Edilizia e ampliamento a sanatoria ex art. 13 pos. n. 855/01 del 19/09/2003*).

Descrizione difformità Urbanistiche:

L'immobile risulta realizzato in difformità all'ultima Concessione edilizia (**ALL. 9**) per le seguenti modifiche corrispondenti a:

- Realizzazione di piccoli muri divisorii interni (vedi **all. 2** pianta stato di fatto);
- Realizzazione di nuove aperture sopralluce con infissi a vasistas (vedi **all. 2** pianta stato di fatto);

Sanabilità Urbanistica Locali:

A seguito di verifiche presso gli uffici Competenti il CTU può affermare che il fabbricato nella situazione in cui si trova, **sia sanabile** in base a quanto disposto all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per quanto sopra citato si determina un deprezzamento a forfait pari a **€ 18.782,00 circa** che **andrà detratto dal valore complessivo come riportato nel quesito "14"**, tenuto conto delle:

- *spese tecniche per pratica in sanatoria, direzione lavori e diritti di segreteria per la futura pratica in accertamento di conformità necessaria per sanare le difformità sopracitate pari a circa € 3.600,00;*
- *sanzioni amministrative relative alle opere in accertamento di conformità pari a circa € 1.032,00;*
- *Spese per lavori edili di adeguamento urbanistico pari a circa € 14.150,00; (adeguamento ingresso dall'esterno, sistemazione interna, nuove aperture interne, sistemazione impianti condominiali pro quota, demolizione muro divisorio per creare un passaggio tra i vari sub, chiusura degli accessi dal sub 11, intonaci, tinteggiature, fornitura e posa di portoncino d'ingresso), come descritto nell'allegato 12 computo metrico estimativo;*

A seguito delle sopracitate modifiche ed adeguamenti, successivamente sarà necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità parziale.

- 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;*

Dalla verifica effettuata presso il sito della Regione Sardegna ed esattamente nell'inventario generale degli usi civici al 23 Novembre 2020 dei 236 Comuni della Sardegna, realizzato dall'ARGEA, si è potuto constatare che in tutto il Comune di Aglientu non sono presenti terreni gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà, e non deriva da alcuno dei sopracitati titoli.

Infatti si può affermare che il terreno in cui insiste l'intero complesso residenziale, ed in particolare le due unità eseguite, censito al Foglio 30 mappale 8066 non è mai stato gravato da affrancazione di tali pesi.

- 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;

Si specifica che nonostante le varie richieste all'amministratore condominiale, ad oggi non sono state comunicate al sottoscritto l'estratto conto della situazione economica delle spese condominiali relative al subalterno 34 e 35.

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

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento non può essere suddiviso in più lotti, anzi come già ribadito più volte sarà necessario l'accorpamento in un unico lotto.

Quindi circa la possibilità di vendere il bene pignorato in più lotti, si ritiene affermare che l'eventuale divisione ne ridurrebbe la potenzialità economica e dei beni oggetto di esecuzione.

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;

L'immobile in oggetto di procedura è pignorato per intero, quindi si procede alla stima degli immobili (su. 33 e 34) in modo integrale, trattandosi di unità immobiliari da accorpate come riportato e descritto in precedenza al punto "4". Ciò premesso, non trattandosi di terreni agricoli dove la divisibilità è più consona sempre nel rispetto di quanto disposto dagli articoli 577cpc – 846 cc e dalla Legge 3 Giugno n. 1078 e d.lgs. 99/2004 che disciplinano la c.d. **minima unità colturale** necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai regolamenti CE numeri 1257 e 1260 del 1999 e ss.mm., si ritiene non procedibile attuare le indicazioni disposte nel quesito appunto perché non si tratta di terreni agricoli.

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

Gli immobili in oggetto di esecuzione sono risultati liberi al momento del sopralluogo.

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

L'immobile esecutato è risultato libero e non vi è nessuna occupazione del coniuge.

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

Esistono tuttavia vincoli regionali e nazionali che riguardano la zona su cui sorge il fabbricato e che possono essere riassunti come di seguito riportato:

Piano Gestione Rischio Frana :

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

Piano Assetto Idrogeologico Articolo 8 :

FasciaC / Fascia C geomorfologica (PSFF)

Riguardo eventuali vincoli di natura condominiale non è stato possibile ottenere nessun tipo di informazione.

Non esistono diritti demaniali o di usi civici.

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;

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato si procede al calcolo e alla determinazione della superficie commerciale.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto metodo commerciale calcolando la superficie al lordo delle murature esterne ed interne.

Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'art. 13 della legge 392 del 1978, DPR 138/98 e nella norma UNI 10750:

CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA		SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA NON RESIDENZIALE SUB. 33	49,14	100%		49,14
SUP. LORDA NON RESIDENZIALE SUB. 34	52,02	100%		52,02
SUP. TOTALE COMPLESSIVA				101,16

Riguardo i criteri di stima utilizzati dal sottoscritto CTU per la determinazione del valore degli immobili è stato utilizzato il metodo di stima più comunemente conosciuto come **Sintetico-Comparativo**.

Il procedimento risulta piuttosto attendibile nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati; i parametri da utilizzare sono Euro / mq. o Euro / mc.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Tale metodo permette, infatti di accertare, con la maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono sul mercato.

Si procede mediante raffronto fra gli immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto, determinando quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono comparativamente i beni da stimare.

TABELLA VALORI DI MERCATO IMMOBILI FINITI

	Min.	Max.	Valore medio
OMI Valori imm.li: Magazzini	€/mq. 750,00	1.100,00	925,00 €/mq.
Valori Borsino Immobiliare : Magazzini	€/mq. 571,00	897,00	734,00 €/mq.
Indagini di mercato dinamiche e inserz. su Web	€/mq. 700,00	1.143,00	921,50 €/mq.
VALORE MEDIO OTTENUTO	(860,17 €/mq.) →		860,00 €/mq.

Nella formazione della “rete di riferimento” si escludono, ovviamente tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l’espressione di mercato “normale”.

Pertanto previa l’esecuzione di un’accurata indagine di mercato, e di tutte le operazioni necessarie per i confronti di similitudine al bene oggetto di stima, compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione dei beni si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi pari a:

- Piano terra (non residenziale) = € 860,00 al mq .

CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

DESCRIZIONE	SUPERFICI	% RAGGUAGLIATA	SUP. RAGGUAGLIATA
SUP. LORDA NON RESIDENZIALE SUB. 33	49,14	100%	49,14
SUP. LORDA NON RESIDENZIALE SUB. 34	52,02	100%	52,02
SUP. TOTALE COMPLESSIVA			101,16

VALORE DI MERCATO, METODO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Il valore di mercato dell'immobile è indicabile in **€. 86.997,60** nello stato in cui si trova:

101,16 (sup. lorda ragguagliata) mq x 860,00 € / mq = € 86.997,60 (magazzini sub. 33 e 34 piano terra)

Valore di mercato (sintetico - comparativo) = €. 86.997,60

RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

(oneri cancellazioni formalità e spese varie)

• Totale Valore Stimato sub. 33 e 34	€.	86.997,60
<i>A dedurre</i>		
• Oneri cancellazione Formalità	€.	274,00
• Oneri condominiali		Non pervenuti
• Oneri per spese di variazioni catastali	€.	950,00
• Oneri per opere edili adeguamento immobile.....	€.	14.150,00
• Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità, e variazioni catastali	€.	4.632,00
TOTALE VALORE	€.	66.991,60

VALORE DEL BENE ESECUTATO, STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI OLBIA, VIA VERONESE 103/C, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 30 MAPP. 253 SUB 33-34

€. 66.991,60 arrotondato a €. 67.000,00 (sessantasettemila/euro)

Conclusioni:

PRECISAZIONI IN MERITO AI VALORI STIMATI: di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 8%-10%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 8%-10% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione.

Il sottoscritto CTU, ritiene di aver svolto il compito assegnatogli e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli resta a disposizione della S.V. per qualsiasi altro chiarimento.

Olbia li 07/05/2023

CTU
Geom. Salvatore Calcina



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo
N. 2369

Geometra
Salvatore Calcina

Allegati :

- A) Richiesta liquidazione compensi e ricevute spese;
 - 1) Documentazione Fotografica;
 - 2) Planimetria con evidenziate le difformità urbanistiche;
 - 3) Planimetria di progetto con evidenziate le delimitazioni catastali;
 - 4) Planimetria catastale subalterno 33;
 - 5) Planimetria catastale subalterno 34;
 - 6) Elaborato planimetrico del 14/02/1997;
 - 7) Certificato Storico Ventennale;
 - 8) Concessione Edilizia n. 1018/94 del 06/02/1995;
 - 9) Variante alla Concessione Edilizia n. 1018/94 e Sanatoria ex art. 13 del 19/09/2003;
 - 10) Visura Catasto Urbano fog. 30 mapp. 8066 sub. 33 e 34
 - 11) Visure Ipotecarie aggiornate;
 - 12) Computo metrico estimativo opere;