

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA D'UFFICIO

Nella procedura n. 174/2011 RGE – G. E. dott. A. Di Giacomo – promossa dal
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

RINVIO 04.02.2014

Il sottoscritto arch. Paolo Bazzu, con studio in Tempio Pausania, Piazza Purgatorio, n. 6, nell'udienza del 23/10/2012 ha prestato giuramento in qualità di Esperto ed il Giudice gli ha posto i quesiti di cui al verbale d'udienza.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Risposta al quesito n. 1

"PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567, segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i Bene/i al debitore/i;"

La documentazione allegata in atti, di cui all'art. 567, è completa.
Sono stati acquisiti dal CTU:

- planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima

2. Risposta al quesito n. 2

"PROVVEDA quindi, 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 del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile".

Con raccomandata in data 06.11.2012 è stata comunicata al Debitore e al creditore la data di inizio delle operazioni peritali –All. A_{1,2}–.

Con posta certificata in data 05.11.2012 è stata comunicata all'Avvocato del Creditore la data di inizio delle operazioni peritali –All. A₃–.

3. Risposta al quesito n. 3

"Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;"

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 16.11.2012 presso lo studio del CTU. Era presente Il sig. [REDACTED] delegato dalla Debitrice –All. B₁–.

In data 07.01.2013, con la presenza dell'incaricato dell'IVG e del sig. ██████████ delegato dall'Esecutata è stato visionato il cespite sito in comune di Olbia, località Porto Rotondo, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 743, sub 67, -All. B₂-. In data 07.01.2013, con la presenza dell'incaricato dell'IVG e dell'Esecutata si è visionato l'immobile, sito in comune di Olbia, via Rossini, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 3059. Nello stesso giorno, con la presenza dell'incaricato dell'IVG e del sig. ██████████ si è visionato l'immobile, sito in comune di Olbia, via Gran Bretagna, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 2817, sub 11-All. B₃-. In data 24.01.2013, con la presenza dell'incaricato dell'IVG e del sig. ██████████ sono stati visionati i cespiti siti in comune di Olbia: località Porto Rotondo, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 743, sub 68; in località Cugnana distinto in Catasto al foglio 26, particella 1061, 1062, 1063-All. B₄-.

4. Risposta al quesito n. 4

“Ad identificare illi beni/oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano identificati come di seguito.

4.1 Unità immobiliare con destinazione commerciale, sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Porto Rotondo, 26, piano terra, e vuoto sanitario interrato, contraddistinta con il n. 11 nel fabbricato denominato “Castello 3” confinante, procedendo in senso orario, con strada, sub 57, negozio 6, sub 68 e negozio 4. Nel Catasto Fabbricati l'unità era distinta al foglio 2, particella 743 sub. 67 (ex 56 e 6), zona c. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 89 mq, rendita € 4.743,55, intestato alla ditta ██████████ con sede in Olbia -All. C₁₋₅-.

A seguito della variazione apportata dal CTU per aggiornare la planimetria catastale con lo stato di fatto l'unità è distinta al foglio 2, particella 743 sub. 67, zona c. 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 51, superficie catastale 64 mq, rendita € 1.725,22, intestato alla ditta ██████████ con sede in Olbia -All. C₆₋₈-.

L'immobile, attualmente distinto con il sub 67, fu pignorato per conto della ██████████ con atto depositato in data 15-09-2011 con l'identificativo catastale foglio 2, particella 743, sub 56 e sub 6.

L'immobile, attualmente distinto con il sub 67, ad esclusione di quanto distinto in precedenza con il sub 56, fu pignorato per conto del ██████████ con atto depositato in data 05.03.2012 con l'identificativo catastale foglio 2, particella 743 sub 6.

Il subalterno 6 pervenne, per l'intera proprietà, alla società ██████████ con atto notaio Vincenzo Lojacono in data 20.02.2002, rep. n. 121232 -come da relazione notarile-.

Il subalterno 56 -posti auto- pervenne, per l'intera proprietà, a ██████████ con atto notaio Gianfranco Giuliani in data 01.06.2004, rep. n. 193922/33637 -come da relazione notarile-.

4.2 Unità immobiliare adibita a deposito con corte sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, piano terra, facente parte del fabbricato denominato “Castello 3” – prospiciente via Porto Rotondo- confinante, procedendo in senso orario, con sub 57, negozio 4, e sub 67. Nel Catasto Fabbricati l’unità è distinta al foglio 2, particella 743 sub. 68 (ex 55), categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 151,84, intestato alla ditta [REDACTED] -All. C₁, D_{1,2}-.

L’immobile fu pignorato con atto depositato in data 15-09-2011 con l’identificativo catastale foglio 2, particella 743 sub 55.

Pervenne, -posto auto- per l’intera proprietà, alla società [REDACTED] di [REDACTED] con atto notaio Gianfranco Giuliani in data 01.06.2004, rep. n. 193922/33637 –come da relazione notarile-.

4.3 Fabbricato residenziale con cortile sito in comune di Olbia, via Rossini, n. 6, confinante, procedendo in senso orario, con detta via, particella 764,752, 761, 756, salvo altri. Nel Catasto Fabbricati l’unità è distinta al foglio 30, particella 3059, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 207,87 –All. E_{1,2}-.

A seguito di allineamento mappe (Catasto terreni e fabbricati) –All. E₃-, la particella 3059 ha confermato il numero 1857 del Catasto terreni. Il tipo di frazionamento e mappale redatto dal CTU ha aggiornato la particella catastale con lo stato di fatto stralciando la porzione attualmente via pubblica e la porzione di fatto annessa ad altra proprietà confinante –All. E₄. Per aggiornare la planimetria catastale con lo stato di fatto il CTU ha denunciato la variazione al Catasto fabbricati –All. E_{5,6}- prendendo l’identificativo catastale: particella 1857, sub 1. Le porzioni stralciate al Catasto terreni prendono lo stesso numero ai fabbricati e sono identificate con le particelle 10719 e 10720.

L’immobile fu pignorato con atto depositato in data 15.09.2011.

Il bene pervenne, per l’intera proprietà, a [REDACTED] con atto notaio Roberto Goveani in data 18.12.2002, rep. n. 56690 –come da relazione notarile-.

4.4 Unità immobiliare residenziale disposta al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare -Cooperativa Fenicia- sita in comune di Olbia, via Gran Bretagna. All’unità oggetto di stima si accede da via Campobasso, n. 31, senza civico interno; confina, procedendo in senso orario, con sub. 1, sub 10 e sub 2. Nel Catasto Fabbricati l’unità è distinta al foglio 36, particella 2817, sub 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 247,90 –All. F_{1,2,3}-.

A seguito della variazione apportata dal CTU per aggiornare la planimetria catastale con lo stato di fatto l’unità è distinta al foglio 36, particella 2817, sub 126 (ex 11), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 330,53 –All. F_{1,2,3}-.

L’immobile fu pignorato con atto depositato in data 15-09-2011.

L’immobile fu pignorato con atto depositato in data 15-09-2011.

Il bene pervenne, per l’intera proprietà, a [REDACTED] con atto notaio Roberto Goveani in data 24.03.2003, rep. n. 59341 –come da relazione notarile-.

4.5 Terreno agricolo sito in comune di Olbia, località Cugnana, con sovrastante rustico interrato. Nel Catasto Terreni nel Comune Censuario di Nuchis il bene è censito al foglio 26, particella 1062, 1063, 1667 (ex 1061), 1666 (ex 1061) –All. G_{1,2}-. Il rustico, con la corte di pertinenza, a seguito della dichiarazione del CTU, per completare la pratica avviata con il tipo mappale n. 333740 del 30.11.2009, è distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 1666, categoria F03, classe U,

rendita 0,00 –All. G_{3,4}-. L'intero bene confina per due lati con viabilità pubblica, con le particelle 155 e 908.

La particella 1062, anche se intestata all'esecutata è l'area asservita a una condotta interrata.

Gli immobili furono pignorati con atto depositato in data 11-08-2011.

I beni pervennero, per l'intera proprietà, a [REDACTED] con atto notaio Eugenio Castelli in data 09.10.2002, rep. n. 115036 –come da relazione notarile-.

5. Risposta al quesito n. 5

"A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i;"

Gli immobili oggetto di pignoramento di seguito sono descritti per singola unità.

5.1 L'Unità immobiliare ad uso commerciale sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Porto Rotondo, n. 26, fa parte di un fabbricato denominato "Castello 3", che per quanto si è potuto accertare, fu realizzato con tecniche tradizionali. La porzione distinta con la particella 743 sub. 67, è composta di un vano per la vendita, un deposito, un disimpegno, un bagno e veranda al piano terra e un vuoto sanitario con accesso dalla veranda (foto 12) al piano interrato (All. H). L'unità immobiliare da stimare è finita con intonaci interni ed esterni al civile (foto 2÷6,18), pavimenti interni, in piastrelle di ceramica (foto 4÷6), pavimenti esterni, in piastrelle di cotto (foto 3), rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica (foto 7÷9), l'infisso esterno è in metallo (foto 2), la porta di accesso al deposito e la porta interna del bagno sono in legno (foto 7,10), le altre porte interne sono in laminato (foto 4,5,11), l'impianto elettrico è sotto traccia e per quanto visibile è a norma -mancano le placche (foto 4,6)-, l'impianto di climatizzazione è con pompe di calore (foto 2,18,19,20). Al vuoto sanitario si accede attraverso una botola dalla veranda (foto 12,13,17÷22).

Durante le operazioni peritali non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto erano disattivati gli allacci idrico ed elettrico.

Nel suo insieme l'unità immobiliare è in buone condizioni e necessita soltanto di manutenzione ordinaria.

5.2 L'unità immobiliare adibita a deposito con corte sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, fa parte di un fabbricato denominato "Castello 3". La porzione distinta con la particella 743, sub. 68, è attualmente composta di un vano e un bagno (All. I) e per quanto si è potuto accertare fu realizzato con tecniche tradizionali ed è finita con intonaci interni ed esterni al civile (foto 1,5,9), pavimenti interni, in piastrelle di ceramica (foto 5,10), rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica (foto 8), la porta di accesso al deposito, la porta interna del bagno e la finestra sono in legno (foto 1,5), l'impianto elettrico è sotto traccia e per quanto si è potuto accertare parrebbe collegato al quadro dell'unità immobiliare distinta con il sub 67, l'impianto di climatizzazione è con pompa di calore (foto 1).

L'unità immobiliare ha copertura piana in pessime condizioni (foto 4) e le infiltrazioni hanno ammalorato l'interno (foto 5,9).

Durante le operazioni peritali non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto erano disattivati gli allacci idrico ed elettrico.

5.3 Fabbricato residenziale con cortile ubicato in comune di Olbia, via Rossini, n. 6, distinto in Catasto al foglio 30, particella 3059 composto da un corpo principale e due pertinenze. Il corpo principale è suddiviso in soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ingresso, disimpegno e ripostiglio. Le pertinenze sono destinate a ripostiglio –All. L-. Il corpo principale è realizzato con muratura portante e copertura in parte a falde con coppi in laterizio (fabbricato originale) e in parte con copertura piana; le pertinenze sono coperte con lastre ondulate (foto 1,3,4,6,9,18). Gli intonaci interni ed esterni sono finiti al civile e tinteggiati (foto 1÷6, 11,12,13,18). I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica (foto 13÷17). Gli infissi esterni e interni sono in legno (foto 1,5) con esclusione della porta finestre che collega la camera da letto al cortile che è in alluminio (foto 11). Impianto elettrico sotto traccia, per quanto visibile a norma (foto 20,21). Riscaldamento con pompa di calore nel soggiorno (foto 19). Nel suo insieme il fabbricato è in buone condizioni. E' presente una traccia d'umidità di risalita nel disimpegno (foto 17).

5.4 Unità immobiliare residenziale ubicata al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare -Cooperativa Fenicia- sito in comune di Olbia, via Campobasso, n. 31, senza civico interno. L'unità immobiliare da stimare è distinta in Catasto al foglio 36, particella 2817, sub 11; internamente è suddivisa in soggiorno, camera da letto, cucina, bagno e disimpegno; esternamente oltre al cortile c'è una veranda coperta –All. M-.

Gli intonaci interni sono in malta premiscelata fratazzati e tinteggiati a tempera (foto 9÷12). I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica (foto 12÷15). Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiana (foto 4,8,10). Gli infissi interni sono in legno (foto 11,12). Impianto elettrico sotto traccia, per quanto visibile a norma (foto 20,21). Riscaldamento centralizzato autonomo con caldaia a gas e termosifoni (foto 7,18,19). Nel suo insieme l'unità è in buone condizioni anche se bisognevole di manutenzione soprattutto negli infissi esterni.

5.5 Terreno agricolo sito in comune di Olbia, località Cugnana, con sovrastante rustico interrato. Il terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune censuario di Nuchis al foglio 26, particelle 1062, 1063, 1667 –All. G₂, N₁-. La particella 1062 è la fascia attraversata da una condotta e, pertanto, da non considerare nella stima. Nell'angolo delle due strade, all'interno della proprietà, vi è un container di acciaio (foto 19). Il terreno è recintato in parte con rete in parte con muri a secco. Sia la rete che i muri sono in pessime condizioni. L'ingresso sul lato est è dotato di cancello di ferro con serratura (foto 21). L'ingresso sul lato sud non ha cancello ed è chiuso con blocchi di cemento non murati (foto 22). Il terreno è parzialmente coperto d'infestanti e olivastri e in passato sono state messe a dimora piante d'olivo e circa 100 piante di vite –All. N_{4,5}-, (foto 1,20,21,22). Alla data delle operazioni peritali era tutto in stato d'abbandono.

Il rustico è distinto al Catasto fabbricati del comune di Olbia (Catasto terreni Comune censuario di Nuchis) al foglio 26, particella 1666 –All. N₁-. Del manufatto interrato è stato realizzato, oltre allo scavo, le fondazioni, i muri portanti in blocchetti di calcestruzzo dello spessore di 30 cm, le scale di collegamento al piano terra in cemento armato, il solaio in latero-cemento, un manto impermeabile e alcuni tratti di foderi in mattoni forati dello spessore di 8 cm con interposto strato di materiale coibente dello spessore di 3 cm e camera d'aria di 1 cm –All. N₂- (foto 1÷18). Allo stato attuale il manufatto versa in stato di totale abbandono.

6. Risposta al quesito n. 6

"A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;"

Il giorno delle operazioni peritali, come accertato dall'incaricato dall'IVG, gli immobili erano occupati come di seguito elencato.

6.1 L'Unità immobiliare ad uso commerciale sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Porto Rotondo, n. 26, alla data del sopralluogo non era utilizzata, e le chiavi erano nella disponibilità del sig. ██████-All. B₂-.

6.2 L'unità immobiliare adibita a monocale e con destinazione deposito sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, alla data del sopralluogo non era utilizzata e le chiavi erano nella disponibilità del sig. ██████-All. B_{2,4}-.

6.3 L'unità immobiliare ubicata in comune di Olbia, via Rossini, n. 6, alla data del sopralluogo era l'abitazione dall'Esecutata -All. B₃-.

6.4 Unità immobiliare ubicata al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare -Cooperativa Fenicia- sito in comune di Olbia, via Campobasso, n. 31, alla data del sopralluogo era l'abitazione del sig. ██████ ██████ padre dall'Esecutata -All. B₂-.

6.5 Terreno agricolo sito in comune di Olbia, località Cugnana, con sovrastante rustico seminterrato, alla data del sopralluogo non era utilizzato e le chiavi erano nella disponibilità del sig. ██████-All. B₄-.

7. Risposta al quesito n. 7

"A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ovvero, in particolare:

- Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)"

Per quanto si è potuto accertare non ci sono pregiudizievoli di cui sopra.

8. Risposta al quesito n. 8

"A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento

della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.”

Formalità sulle unità immobiliari

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/1995
 - Reg. Gen. 1267 Reg. Part. 207 - notaio Giuliani Rep. 147855 del 06/02/1995, ipoteca volontaria
 - a favore di: [REDACTED] Cagliari
 - contro: [REDACTED]
 - mutuo di lire 7.650.000.000 da rimborsare in 15 anni, su fabbricati edificati su terreno foglio 36 mapp. 2211, 2215,2219,2232, 2236,2253

- ANNOTAZIONE del 13/05/1996 - art. 610 –
 - per frazionamento mutuo - notaio Giuliani Rep. 154707/20596 del 20/03/1996, All' immobile –lotto 2- si attribuisce una quota di mutuo di lire 76.000.000

- ISCRIZIONE del 20/04/1998
 - Reg. Gen. 2702 Reg. Part. 228 - notaio Lojacono Rep. 104838 del 17/04/1998, ipoteca volontaria
 - a favore di: [REDACTED] Cagliari
 - contro: [REDACTED]
 - immobili in Comune di Olbia, Catasto Fabbricati Foglio 2 mapp. 753 sub 6

- ANNOTAZIONE A MARGINE del 02/07/1998 - Reg. Gen. 4729 Reg. Part. 710-
 - per frazionamento beni - notaio Lojacono Rep. 105224 del 20/05/1998
 - All' immobili in Comune di Olbia, Catasto Fabbricati Foglio 2 mapp. 753 sub 6 viene attribuita una quota di euro 160.000.000 ed una quota di ipoteca di euro 400.000.000

- ISCRIZIONE del 03/01/2003
 - Reg. Gen. 103 Reg. Part.16- notaio Goveani Rep. 56691 del 18/12/2002, ipoteca volontaria
 - a favore di: [REDACTED]
 - contro: [REDACTED] -
 - immobili in Comune di Olbia, Catasto Fabbricati Foglio 30 mapp. 3059, mutuo di euro 140.000,00 ipoteca di euro 140.000,00.

- ISCRIZIONE del 10/11/2006
 - Reg. Gen. 14459 Reg. Part.2351- atto amministrativo emesso da SARDEGNA RISCOSSIONI Rep. 52609/2006 del 24/10/2006
 - a favore di: SARDEGNA RISCOSSIONI S.p.A. -Sassari
 - contro: [REDACTED]-
 - immobili in Comune di Olbia, Catasto Fabbricati Foglio 2 mapp. 743, sub. 55, 56, 6 per un capital di euro 51.757,30 ipoteca di euro 103.541,60

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2011 - Reg. Gen. 10088 Reg. Part. 65178- Rep. 1090 del 11/08/2011 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - a favore di: [REDACTED]
 - contro: [REDACTED]
 - immobili in Comune di Olbia, Catasto Fabbricati Foglio 2 mapp. 743, sub. 55, 56, 6 ; Foglio 26 mapp. 1063, 1062, 1061; Fg 30 part. 3059, foglio 36 mapp. 2817 sub 11.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2012 - Registro Particolare 2378 Registro Generale 3232
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 85/2012 del 15/02/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - a favore di: [REDACTED]
 - contro: [REDACTED]
 - immobili in Comune di Olbia, Catasto Fabbricati Foglio 2 mapp. 743, sub. 6

I costi per la cancellazione / restrizione della formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati sono, per lo scrivente, di difficile quantificazione per le seguenti ragioni.

- La conservatoria dei RR II non quantifica i costi senza la presentazione di documenti specifici.
- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, attualmente, costerebbe € 262,00 per tasse e imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione dell'ipoteca volontaria, attualmente comporterebbe un costo di € 94,00 (€ 59,00 + € 35,00) per tasse e imposte ipotecarie e bollo oltre lo 0,50 % del valore dell'ipoteca da ripartire con il totale delle rendite catastali e in proporzione al valore del bene oggetto di trasferimento; con un minimo fisso totale di € 168,00.

9. Risposta al quesito n. 9

"A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai

sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e all'art. 46 del D.L. n. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.”

9.1 L'unità immobiliare con destinazione commerciale sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Porto Rotondo, n. 26, piano terra e vuoto sanitario interrato, distinta, sub 57, come scritto in precedenza fa parte del complesso immobiliare il “Castello 3”. Negli archivi del comune di Olbia risulta una Concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e della LR n. 23/85 rilasciata il 14.11.1991 -All. O_{1÷4}-. Per quanto desumibile dai grafici allegati a detta Concessione l'unità è conforme al piano terra fatta eccezione della tramezzatura interna relativa al ripostiglio e alle finestre dei servizi igienici chiuse dal corpo di fabbrica distinto con il sub 68. Trattandosi d'opere interne sono sanabili in accertamento di conformità.

Il vuoto sanitario, per quanto si è potuto accertare, non fu mai autorizzato. Essendo un volume tecnico interrato è sanabile in accertamento di conformità.

Il costo presunto, comprensivo di spese tecniche e oneri concessori, per sanare gli abusi del piano terra e del vuoto sanitario interrato è stimabile in € 3500,00.

La planimetria in atti nel Catasto fabbricati -All. C₅- non era conforme allo stato attuale e, pertanto, il CTU ha provveduto alla variazione -All. C_{6,7,8}-.

9.2 Unità immobiliare adibita a deposito con corte sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, piano terra, facente parte del fabbricato denominato “Castello 3” – distinta al foglio 2, particella 743, sub 68. Nelle Concessioni citate al punto precedente e relative allo stesso fabbricato non riporta l'unità in oggetto. Presso il Comune di Olbia Ufficio Condono edilizio non risulta nessuna richiesta di condono edilizio per l'immobile in oggetto.

Per quanto si è potuto accertare l'unità non è sanabile. Il costo della demolizione, comprese le spese tecniche, può essere stimato in € 3500,00.

Lo stato attuale è correttamente accatastato.

9.3 Fabbricato residenziale con cortile sito in comune di Olbia, via Rossini, n. 6, distinto al foglio 30, particella 1857, sub 1 (ex 3059). Negli archivi del comune di Olbia risulta una Licenza Edilizia rilasciata il 02.08.1968, n. 296 a nome di [REDACTED] [REDACTED] proprietario precedente alla Esecutata -All. P_{1÷3}- L'atto autorizzativo si riferiva alla porzione originaria così come indicato nei grafici allegati alla Licenza edilizia. L'ampliamento, le trasformazioni interne ed esterne, nonché le pertinenze non risultano autorizzati.

Il lotto di pertinenza, come ora delimitato ha una superficie di 260 mq ed è classificato dal vigente strumento urbanistico zona B2 con indice fondiario di 3 mc/mq.

Il volume totale edificato ai fini urbanisti risulta di 354 mc minore di 780 mc possibili. L'ampliamento del fabbricato e la pertinenza interna parrebbero sanabili in quanto la distanza dai confini inferiore a 5 m è ammessa al punto 4 dell'articolo 40 del regolamento edilizio mentre la costruzione in confine potrebbe (anche se non si conosce chi ha edificato prima) rientrare al punto 2, lettera d dello stesso articolo. La pertinenza sul lato strada, a meno che non si raggiungano gli accordi con il confinante stabiliti al punto 2, lettera c del richiamato articolo, non è sanabile.

Il costo della sanatoria e della demolizione, comprese le spese tecniche, può essere stimato in € 7000,00.

Quanto allibrato in Catasto terreni –All. E₃- e in Catasto fabbricati –All. E₂- non corrisponde con lo stato dei luoghi: nel Catasto terreni la particella 1857 include un tratto destinato a strada e un tratto oltre la recinzione annessa, di fatto, al lotto confinante; nel catasto fabbricati mancava l'ampliamento e le due pertinenze. Con le variazioni apportate dal CTU sono state stralciate le porzioni non facenti parte del lotto –All. E₄- e introdotti nel Catasto fabbricati i manufatti nello stato attuale – All. E_{5,6,7}-.

9.4 Unità immobiliare residenziale disposta al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare -Cooperativa Fenicia- sito in comune di Olbia, via Campobasso, n. 31, distinta al foglio 36, particella 2817, sub 126 (ex 11). L'unità immobiliare internamente è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione edilizia prat. 823 del 04.11.94 -All. Q_{1÷3}-; differisce rispetto a quanto autorizzato per una parziale diversa partizione interna. Esternamente non è conforme a quanto autorizzato la pergola di legno -All. M₂-.

Il costo presunto, comprensivo di spese tecniche e oneri concessori, per sanare le opere non conformi interne e la pergola sono stimabile in € 2200,00.

9.5 Fabbricato interrato al rustico sito in comune di Olbia, località Cugnana, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Olbia (ex Censuario Nuchis) foglio 26 particella 1666 autorizzato con C. E. 1702/02 del 24.03.2003 -All. R_{1÷2}-. Le difformità riguardano due corpi interrati aggiunti oltre le previsioni di progetto -All. N₃-.

Le porzioni di interrato non conformi a quanto autorizzato possono essere "tombati" e sanati con una variante in Accertamento di conformità –LR 23/85-. Il costo della sanatoria, spese tecniche e diritti di segreteria, è stimabile in € 2000,00.

10. Risposta al quesito n. 10

"Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

A) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato da decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con decreto 7 Aprile 2008

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico 22.01.2008 n. 37."

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati circa o meno la presenza della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi Decreti, lo scrivente non ha trovato niente in merito né presso il comune né l'Esecutata ha fornito niente.

11. Risposta al quesito n. 11

"Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota."

11.1 Criterio di stima

Gli immobili sono stati valutati per via sintetica con il metodo del confronto sulla base di prezzi correnti nella zona, rapportandoli congruamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, con particolare riferimento alla tipologia costruttiva, allo

stato degli impianti e alle condizioni di conservazione.

Nella scala dei valori presi a riferimento sono stati considerati: le conoscenze dirette del mercato, le informazioni assunte da operatori immobiliari e i prezzi pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari. I prezzi di riferimento, oltre ad essere mediati sono stati rapportati al principio "dell'ordinarietà" tenendo nella dovuta considerazione la specificità della vendita -Asta giudiziaria- e il momento contingente del mercato immobiliare condizionato dalla crisi economica in atto.

Adottando le opportune e necessarie correzioni rispetto ai prezzi medi ricavati si sono stimati i valori unitari di mercato per mq di superficie commerciale riportati nella seguente tabella.

<i>Descrizione immobile</i>	<i>Valore unitario</i>
11.1.1 Unità immobiliare con destinazione commerciale sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Porto Rotondo, n. 26, piano terra e vuoto sanitario, distinta, sub 57	3000,00 €/mq
11.1.2 Unità immobiliare adibita a deposito con corte sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, piano terra, distinta al foglio 2, particella 743, sub 68.	2500,00 €/mq
11.1.3 Fabbricato residenziale con cortile sito in comune di Olbia, via Rossini, n. 6, distinto al foglio 30, particella 1857 (ex 3059).	1600,00 €/mq
11.1.4 Unità immobiliare residenziale disposta al piano terra, in comune di Olbia, via Campobasso, n. 31, distinta al foglio 36, particella 2817, sub 126 (ex 11)	1400,00 €/mq
11.1.5a Terreno agricolo in comune di Olbia, località Cugnana, distinto al Catasto Terreni Comune Censuario Nuchis foglio 26 Mapp. 1063, 1667 (ex 1061parte)	3,00 €/mq
11.1.5b Rustico al piano interrato sito in comune di Olbia, località Cugnana, distinto al Catasto fabbricati Comune di Olbia (ex Censuario Nuchis) foglio 26 , 1666 (ex 1061parte),	300,00 €/mq

11.2 Superficie commerciale

La superficie commerciale è la somma delle superfici ragguagliate come riportato nelle tabelle che seguono.

11.2.1 Unità immobiliare con destinazione commerciale sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Porto Rotondo, n. 26, piano terra e vuoto sanitario, distinta, sub 57

Le superfici dell'unità immobiliare –All. H- sono riassunti nella seguente tabella.

<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ponderazione %</i>	<i>Superficie effettiva mq</i>	<i>Superficie ragguagliata mq</i>
<i>Superficie coperta piano terra</i>	100	61,2	61,2
<i>Superficie veranda coperta</i>	30	8,0	2,4
<i>Superficie vuoto sanitario</i>	10	43,5	4,3
<i>Superficie cortile pavimentato</i>	15	69	10.3
<i>Superficie commerciale</i>			78

11.2.2 Unità immobiliare adibita a deposito con corte sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, distinta al foglio 2, particella 743, sub 68.

Non essendo il manufatto sanabile l'intera superficie viene valutata come cortile.

<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ponderazione %</i>	<i>Superficie effettiva mq</i>	<i>Superficie ragguagliata mq</i>
<i>Superficie coperta</i>	100	0	0
<i>Superficie cortile</i>	15	51.4	7.7
<i>Superficie commerciale</i>			8

11.2.3 Fabbricato residenziale con cortile sito in comune di Olbia, via Rossini, n. 6, distinto al foglio 30, particella 1857 (ex 3059).

Le superfici dell'unità immobiliare –All. L₁- sono riassunte nella seguente tabella. La pertinenza esterna (lato strada) non sanabile è computata come giardino.

<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ponderazione %</i>	<i>Superficie effettiva mq</i>	<i>Superficie ragguagliata mq</i>
<i>Superficie coperta</i>	100	112,4	112,4
<i>Superficie coperta pertinenza interna</i>	20	12.7	2,5
<i>Superficie coperta pertinenza esterna</i>	5	19,5	1,0
<i>Superficie giardino</i>	5	108,0	5,4
<i>Superficie commerciale</i>			121

11.2.4 Unità immobiliare residenziale disposta al piano terra, in comune di Olbia, via Campobasso, n. 31, distinta al foglio 36, particella 2817, sub 126 (ex 11).

Le superfici dell'unità immobiliare –All. M- sono riassunte nella seguente tabella.

<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ponderazione %</i>	<i>Superficie effettiva mq</i>	<i>Superficie ragguagliata mq</i>
<i>Superficie coperta</i>	100	51	51,0
<i>Superficie veranda coperta</i>	25	7,7	1,9
<i>Superficie pergola</i>	20	10,9	2,2
<i>Superficie cortile</i>	8	28,6	2,3
<i>Superficie commerciale</i>			57

11.2.5 Terreno agricolo con sovrastante rustico al piano interrato sito in comune di Olbia, località Cugnana. Il terreno è distinto al Catasto Terreni Comune Censuario Nuchis foglio 26 Mapp. 1063, 1667 (ex 1061parte). Il rustico è allibrato al foglio 26 del comune di Olbia, particella 1666 (ex 1061parte),

Le superficie dell'immobile sono riassunte nella seguente tabella.

<i>Superficie</i>	<i>Superficie effettiva mq</i>
<i>Superficie terreno</i>	9131
<i>Superficie coperta seminterrato autorizzato</i>	179

11.3 Valore di mercato stimato

11.3.1 Valore del lotto 1- Unità immobiliare con destinazione commerciale sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Porto Rotondo, n. 26, piano terra e vuoto sanitario, distinta, sub 57. Moltiplicando la superficie commerciale di 78 mq * 3000,00 €/mq e sottraendo i costi della sanatoria pari a € 3500,00 si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO** pari in cifra tonda a € 230.000,00 (duecentotretamila euro).

11.3.2 Valore del lotto 2 - Unità immobiliare adibita a deposito con corte sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, distinta al foglio 2, particella 743, sub 68. Non essendo il manufatto sanabile l'intera superficie viene valutata come cortile. Moltiplicando la superficie commerciale di 8 mq * 2500,00 €/mq e sottraendo i costi della demolizione pari a € 3500,00 si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 16.500,00 (sedicimilacinquecento euro).**

11.3.3 Valore del lotto 3 - Fabbricato residenziale con cortile e pertinenza sito in comune di Olbia, via Rossini, n. 6, distinto al foglio 30, particella 1857, sub 1 (ex 3059). Moltiplicando la superficie commerciale di 121 mq * 1600,00 €/mq e sottraendo

i costi della sanatoria pari a € 7000,00 si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 186.000,00 (centottantaseimila euro).**

11.3.4 Valore del lotto 4 - Unità immobiliare residenziale disposta al piano terra, in comune di Olbia, via Campobasso, n. 31, distinta al foglio 36, particella 2817, sub 126 (ex 11). Moltiplicando la superficie commerciale di 57 mq * 1400,00 €/mq e sottraendo i costi della sanatoria pari a € 2200,00 si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 77.000,00 (settantasettemila euro).**

11.3.5 Valore del lotto 5 - Terreno agricolo con sovrastante rustico al piano interrato sito in comune di Olbia, località Cugnana. Il terreno è distinto al Catasto Terreni Comune Censuario Nuchis foglio 26 Mapp. 1063, 1667 (ex 1061parte). Il rustico è allibrato al foglio 26 del comune di Olbia, particella 1666 (ex 1061parte). Moltiplicando la superficie del terreno di 9131 mq * 3,00 €/mq e la superficie del rustico autorizzata di 179 mq * 330,00 €/mq, sommando e sottraendo i costi della sanatoria, pari a € 2000,00, si ottiene un **VALORE STIMATO DI MERCATO pari in cifra tonda a € 85.000,00 (ottantacinquemila euro).**

11.4 Prospetto riassuntivo dei lotti

11.4.1 Lotto n. 1

Il lotto n. 1 è composto dall'unità immobiliare con destinazione commerciale sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Porto Rotondo, n. 26, piano terra e vuoto sanitario. Confina, procedendo in senso orario, con detta via, con il sub 57, con il negozio 6, con il sub 68, con il negozio 4 e ancora con il sub 57. Superficie coperta 61,2 mq, superficie netta 52,7 mq, superficie veranda coperta 8 mq, superficie vuoto sanitario 43,5 mq, superficie cortile 69 mq. Nel Catasto Fabbricati del comune di Olbia il bene è censito al foglio 2, particella 742, sub 67, cat. C/1, classe 2, consistenza 51 mq, rendita catastale € 1725,22.

Valore di stima € 230.000,00 (duecentotretamila euro).

11.4.2 Lotto n. 2

Il lotto n. 2 è composto dall'unità immobiliare adibita a deposito con corte sita in comune di Olbia, località Porto Rotondo, via Porto Rotondo facente parte del fabbricato denominato "Castello 3". Il manufatto non è sanabile. Confina, procedendo in senso orario, con sub 67, con il sub 57 e con il negozio 4. Superficie totale cortile a seguito della demolizione 51,4 mq. Nel Catasto Fabbricati del comune di Olbia il bene attualmente è censito al foglio 2, particella 743, sub 68, cat. C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita catastale € 151,84.

Valore di stima € **16.500,00 (sedecimilacinquecento euro).**

11.4.3 Lotto n. 3

Il lotto n. 3 è composto dal fabbricato residenziale con cortile e pertinenza sito in comune di Olbia, via Rossini, n. 6. Confina, procedendo in senso orario, con detta via e con le particelle 764, 752, 761,756. Superficie coperta 112,4 mq, superficie netta 88,7 mq, superficie giardino compresa l'area di sedime della pertinenza non sanabile 127,5 mq. Nel Catasto Fabbricati del comune di Olbia il bene è censito al foglio 30, particella 1857, sub 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita catastale € 418,33.

Valore di stima € **186.000,00 (centottantaseimila euro).**

11.4.4 Lotto n. 4

Il lotto n. 4 è composto dall'unità immobiliare residenziale disposta al piano terra, in comune di Olbia, via Campobasso, n. 31. Confina, procedendo in senso orario, con sub 1, 10 e 2, salvo altri. Superficie coperta 51, mq, superficie netta 40,6 mq, superficie verande coperte 7,7 mq, superficie pergola 10,9 mq, superficie giardino 28,6 mq. Nel Catasto Fabbricati del comune di Olbia il bene è censito al foglio 36, particella 2817, sub 126, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale € 330,53.

Valore di stima € **77.000,00 (settantasettemila euro).**

11.4.5 Lotto n. 5

Il lotto n. 5 è composto dal terreno agricolo con sovrastante rustico al piano interrato sito in comune di Olbia, località Cugnana. Confina, procedendo in senso orario, con viabilità pubblica per due lati e con le particelle 155 e 908, salvo altri. Il terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Nuchis, foglio 26, particella 1063, pascolo di 5, are 05 centiare 04, R.D. € 0,06, R.A. € 0,06; particella 1667, pascolo di 5, are 86 centiare 27, R.D. € 0,13, R.A. € 0,13. Il rustico è allibrato nel Catasto fabbricati del comune di Olbia al foglio 26, particella 1666, in corso di costruzione senza rendita. Valore di stima € 85.000,00 (ottantacinquemila euro).

L'esperto estimatore ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Tempio Pausania, 03/02/2014

arch. Paolo Bazzu

Allegati

- All. A_{1,2} – Comunicazione inizio operazioni peritali al Debitore
- All. A₃ – Comunicazione inizio operazioni peritali al Creditore
- All. B_{1÷4} – Verbali di accesso
- All. C₁ – Elaborato planimetrico f 2, p. 743
- All. C₂ – Visura f 2, p. 743, sub 67
- All. C₃ – Visura f 2, p. 743, sub 56
- All. C₄ – Visura f 2, p. 743, sub 6
- All. C₅ – Planimetria f 2, p. 743, sub 67
- All. C₆ – Ricevuta di avvenuta variazione f 2, p. 743, sub 67
- All. C₇ – Elaborato planimetrico variato f 2, p. 743
- All. C₈ – Visura con variazione f 2, p. 743, sub 67
- All. C₉ – Planimetria variata f 2, p. 743, sub 67
- All. D₁ – Visura f 2, p. 743, sub 68
- All. D₂ – Planimetria f 2, p. 743, sub 68
- All. E₁ – Visura f 30, p. 3059
- All. E₂ – Planimetria f 3059
- All. E₃ – Estratto di mappa f 30, p. 1857
- All. E₄ – Tipo di frazionamento e mappale f 30, p. 1857
- All. E₅ – Ricevuta di avvenuta variazione f 30, p. 1857
- All. E₆ – Planimetria f 30, p. 1857
- All. F₁ – Elaborato planimetrico f 36, p. 2817 con sub 11
- All. F₂ – Visura f 36, p. 2817, sub 11
- All. F₃ – Planimetria f 36, p. 2817, sub 11
- All. F₄ – Ricevuta denuncia di variazione f 36, p. 2817, sub 11
- All. F₅ – Elaborato planimetrico f 36, p. 2817 con sub 126
- All. F₆ – Planimetria f 36, p. 2817, sub 126
- All. F₇ – Visura f 36, p. 2817, sub 126
- All. G₁ – Visura storica f 26, p. 1061
- All. G₂ – Visura f 26, p. 1062
- All. G₃ – Visura 3 f 26, p. 1063
- All. G₄ – Visura f 26, p. 1666
- All. G₅ – Visura f 26, p. 1667
- All. G₆ – Estratto di mappa f 26, p. 1062,1063,1666,1667
- All. G₇ – Ricevuta denuncia di variazione f 26, p. 1666
- All. G₈ – Planimetria f 26, p. 1666
- All. G₉ – Visura f 26, p. 1666
- All. H₁ – Pianta schematica elaborata dal CTU, f 2, p 743, sub 67
- All. H₂ – Pianta elaborata dal CTU, f 2, p 743, sub 67- opere non conformi
- All. I – Pianta schematica elaborata dal CTU, f 2, p 743, sub 68
- All. L₁ – Pianta schematica elaborata dal CTU, f 30, p 1857
- All. L₂ – Pianta elaborata dal CTU, f 30, p 3059, opere non conforme
- All. M₁ – Pianta schematica elaborata dal CTU, f 36, p 2817, sub 11, stato attuale
- All. M₂ – Pianta elaborata dal CTU, f 36, p 2817, sub 11 , opere non conforme
- All. N₁ – Planimetria catastale, f. 26, p. 1062, 1063, 1666, 1667
- All. N₂ – Pianta schematica elaborata dal CTU del rustico interrato –stato attuale-
- All. N₃ – Pianta schematica del rustico interrato con opere non conformi
- All. N₄ – Vista dal satellite con inquadramento f. 26, p. 1062, 1063, 1666, 1667
- All. N₅ – Vista dal satellite con dettaglio f. 26, p. 1062, 1063, 1666, 1667

- All. O₁ – Concessione edilizia in sanatoria del 14.11.1991
 - All. O₂ – Stralcio planimetrie allegate alla C. E. in sanatoria del 14.11.1991
 - All. O₃ – Stralcio piante allegate alla C. E. in sanatoria del 14.11.1991
 - All. O₄ – Stralcio prospetti allegati alla C. E. in sanatoria del 14.11.1991
 - All. P₁ – Licenza di costruzione 296/68
 - All. P₂ – Stralcio pianta allegata alla L. E. 296/68
 - All. P₃ – Stralcio prospetti allegati alla L. E. 296/68
 - All. Q₁ – Concessione edilizia prat. 823/94
 - All. Q₂ – Stralcio pianta allegata alla C. E. prat. 823/94
 - All. Q₃ – Stralcio prospetti allegati alla C. E. prat. 823/94
 - All. R₁ – Concessione edilizia n. 1701/02
 - All. R₂ – Stralcio pianta allegata alla C. E. n. 1701/02
 - All. R₃ – Denuncia inizio lavori C. E. n. 1701/02
 - All. S₁₋₂ – Elenco sintetico formalità
- Documentazione fotografica con punti di scatto