

# TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 95/2012 R.G.E

GIUDICE DELL' ESECUZIONE [REDACTED]

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## Allegato A

## Relazione di Stima

[REDACTED]

[REDACTED]

Valore complessivo di stima del lotto oggetto di procedura

Lotto unico	Edificio Residenziale sito in Comune di Olbia (SS) Via Giacomo Pala n° 7 Censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 37 mappale 2008	€ 1.103.500,00
Totale Valore del lotto		

Es.imm 95/2012



## PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], [REDACTED] in data 09-03-2021 ha presentato giuramento in qualità di esperto, ed il Sig. Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

[REDACTED] davo inizio alle operazioni peritali per la procedura d'esecuzione immobiliare nn. 95/2012 che prevede il pignoramento di un' Edificio Residenziale Ubicato in Comune di Olbia (SS) Via Giacomo Pala n° 7 censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 37 particella 2008. Dalla documentazione reperita dal Processo civile Telematico del Tribunale di Tempio Pausania, dagli atti prelevati presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, dalla sezione distaccata di Tempio Pausania, dalle pratiche edilizie ritirate presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Olbia e dal sopraluogo eseguito presso l'immobile ho risposto ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione :

### QUESITO UNO

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

### RISPOSTA QUESITO UNO

La documentazione allegata è conforme ai requisiti dell'art. 567 , comma 2;

- 1) Si allegano copia delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, Pignoramenti, domande Giudiziali);
- 2) Si allegano le mappe censuarie per l' identificazione, le planimetrie catastali e le visure storiche per l'identificazione dei passaggi di proprietà antecedenti al pignoramento;
- 3) Trattasi di edificio censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari rispettivamente al :  
✘ foglio 37 mappale 2008, destinato ad abitazione residenziale ;
- 4) L'immobile è pignorato per l'intera quota al debitore esecutato , il quale secondo la consultazione degli atti risulta l' unico proprietario di esso.

### Cronologia titoli di proprietà dell'immobile antecedenti al pignoramento:

Il tratto di Terreno dove risulta realizzato l'edificio oggetto di pignoramento divenne di proprietà del debitore esecutato a seguito di atto di Divisione titolo di proprietà stipulato del 19/12/1996 repertorio n° 74445 raccolta n° 9511 [REDACTED] della quale si allega copia

Es.imm 95/2012



Ipotecche sull'immobile :

1. ipoteca volontaria del 31/08/2011 - Registro Particolare1592, Registro Generale 8963, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98184/29636 del 06/09/2011 derivante da concessione di mutuo Condizionato; ipoteca volontaria del 31/08/2011 –
2. ipoteca Giudiziale del 11/11/2011 - Registro Particolare1973, Registro Generale11471, Pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania Repertorio1052/2011 del 02/12/2011 derivante da decreto ingiuntivo per un capitale di € 3.135.544,95

Pignoramenti sull'immobile:

1. Atto di Pignoramento del 07/03/2012 rep. 275 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 24-04-2012 pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania registro generale n. 3787 registro particolare n.2783, a favore del [REDACTED].  
**Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio Pausania in data 17-01-2023 .**

Domande Giudiziali :

nessuna .

Sequestri :

nessuno .

sentenze dichiarative di fallimento:

1. Atto Giudiziario del 05/05/2015 rep. 11/2015 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 24-04-2012 pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania registro generale n. 5619 registro particolare n.4038, a favore del massa dei creditori del fallimento [REDACTED].  
**Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio Pausania in data 17-01-2023**

Altri atti :

decreto di ammissione concordato preventivo

2. **Atto giudiziario** del 23/10/2014 rep. 270/2014 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 17-12-2014 pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania registro generale n. 8672 registro particolare n.6275, a favore del massa dei creditori del fallimento [REDACTED].  
**Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio Pausania in data 17-01-2023**

Destinazione Urbanistica

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio Tecnico Comunale di Olbia il tratto di terreno dove risulta

Es.imm 95/2012



insediata l'edificio Oggetto di Pignoramento per il quale è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica data di rilascio 20/01/2022 risulta :

✘ nella Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reiterno vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva: **ZONA "B2" RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO (art. 18.1 delle Norme di Attuazione).**

✘ Nel Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 :

**Zona "A2" – tessuti urbani alterati da riqualificare (art. 31 delle Norme di Attuazione). Pag. 2/2 del certificato n° 22/2023 L'immobile ricade in area di tutela di secondo perimetro di bene storico culturale inserito nel B.U.R.A.S. nella carta degli ambiti interessati da tutela - beni storico culturali del suddetto piano urbanistico comunale.**

\*\*\*\*\*

#### QUESITO DUE

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione 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;

#### RISPOSTA QUESITO DUE

Il sopraluogo sull' immobile oggetto di pignoramento è stato eseguito :

In data 06/02/2023 alle ore 10:00 alla presenza del dipendente dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) di Tempio Pausania [REDACTED] ma l'immobile risultava chiuso, in seconda data 10/02/2023 alle ore 14:30 alla presenza del dipendente dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) di Tempio Pausania ossia il sig. [REDACTED] Coniuge del debitore esecutato e occupante dell'immobile, Durante le operazioni peritali sono state eseguite verifiche di inquadramento, quantificazione consistenza, misurazioni, rilievi fotografici e accertamento occupazione.

Alla presente relazione si allegano i verbali d' accesso contenuti il resoconto delle operazioni svolte durante i due sopraluoghi .

Allo stato dei luoghi il bene oggetto di pignoramento risulta adibito ad edificio Residenziale predisposto su 4 livelli .

Ubicazione :

Es.imm 95/2012



Comune: **Olbia (Provincia di Sassari)**;

Via: **Via Giacomo Pala**

Piano: **Edificio residenziale predisposto su 4 livelli** ;

civico : 7

**Dati catastali :**

L'edificio è censito al catasto fabbricati di Olbia al foglio 37 mappale 2008 categoria catastale A/02 (abitazione di Tipo Civile)

**Calcolo Superficie :**

La superficie calpestabile e quella commerciale dell'edificio viene di seguito così calcolata :

<b>vani utili abitabili</b>				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Terra	Sala	Mq 66,00	1	Mq 66,00
Terra	Soggiorno	Mq 30,00	1	Mq 30,00
Terra	Locale sgombero	Mq 39,00	1	Mq 39,00
Terra	Ripostiglio	Mq 8,00	1	Mq 8,00
Terra	Camera da Letto	Mq 13,00	1	Mq 13,00
Terra	wc	Mq 3,00	1	Mq 3,00
Terra	Ripostiglio	Mq 2,56	1	Mq 2,56
Primo	Soggiorno	Mq 66,00	1	Mq 66,00
Primo	Cucina	Mq 31,10	1	Mq 31,10
Primo	wc	Mq 7,56	1	Mq 7,56
Primo	Studio	Mq 14,43	1	Mq 14,43
Primo	Ripostiglio	Mq 2,56	1	Mq 2,56
Primo	Disimpegno	Mq 29,00	1	Mq 29,00
Secondo	Letto	Mq 17,47	1	Mq 17,47
Secondo	Camera armadi	Mq 9,17	1	Mq 9,17
Secondo	wc	Mq 11,23	1	Mq 11,23
Secondo	Camera da Letto	Mq 22,55	1	Mq 22,55
Secondo	Wc camera	Mq 5,00	1	Mq 5,00
Secondo	Ripostiglio	Mq 6,30	1	Mq 6,30
Secondo	Camera da letto	Mq 14,60	1	Mq 14,60
Secondo	Anti bagno	Mq 3,00	1	Mq 3,00
Secondo	Bagno	Mq 7,10	1	Mq 7,10
Secondo	Ripostiglio	Mq 2,56	1	Mq 2,56
Terzo	Disimpegno	Mq 10,80	1	Mq 10,80
Terzo	Camera da letto	Mq 16,29	1	Mq 16,29
Terzo	Wc camera	Mq 6,30	1	Mq 6,30
Totale Sup. Utile calpestabile vani abitabili		Mq 473,59	<b>Tot. sup. Equival.</b>	<b>Mq 473,59</b>
<b>Pertinenze</b>				
Terra	Veranda	Mq 13,00	0.15	Mq 13,00
Terra	Cortile	Mq 327,00	0.10	Mq 32,70
Primo	Terrazzo	Mq 10,54	0.15	Mq 1,58
Primo	Terrazzo	Mq 25,25	0.15	Mq 3,78
Primo	Terrazzo	Mq 33,05	0.15	Mq 4,95
Secondo	Terrazzo	Mq 10,54	0.15	Mq 1,58
Secondo	Terrazzo	Mq 8,54	0.15	Mq 1,26

Es.imm 95/2012



Terzo	Terrazzo	Mq 93,57	0.15	Mq 14,03
Terzo	Terrazzo	Mq 10,17	0.15	Mq 1,52
Quarto	Terrazzo belvedere	Mq 78,71	0.15	Mq 11,80
<b>Totale superfici utile/ equiv.</b>				
Tot. Superficie Utile		Mq 610,37	<b>Totale sup Equiv.</b>	<b>Mq 86,20</b>
<b>Totale Superficie lorda Commerciale unità abitativa</b>				
<b>Totale superficie Lorda</b>			<b>Mq 700,00</b>	

#### Caratteristiche strutturali:

L'edificio è realizzato con struttura di tipo misto composta :

- ✗ Strutture Verticali: la muratura portante risulta eseguita C.A. spessore cm 40 presumibilmente coibentata con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura ;
- ✗ Strutture orizzontali: il solaio di calpestio e di copertura risulta in C.A ( spessore 25+4 cm;
- ✗ Muri divisori interni: in mattoni forati con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura per uno spessore 10 cm;
- ✗ Rivestimenti: pavimenti in parquet e placcaggi dei bagni e dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica;
- ✗ infissi esterni: in alluminio senza taglio termico con vetro camera;
- ✗ Porte interne: in legno;

#### Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

1. impianto idrico-fognario: realizzato prima dell' entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete idrico- fognaria comunale.
2. Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete elettrica comunale, inoltre è presente l'impianto radio televisivo.
3. impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria : composto da un camino a legna e una caldaia a gasolio installata in un vano tecnico allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante ;

#### Accertamento stato dell' immobile :

- ✓ L' immobile si presenta per la parte strutturale in buono stato di conservazione necessita solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria come:
- ✓ intervento di ripristino intonaco con l'ausilio prodotti impermeabilizzanti su facciate esterne;
- ✓ Intervento di risanamento di pareti interne al piano terra poiché risulta un deterioramento dell'intonaco e della tinteggiatura causato da infiltrazioni d'acqua;
- ✓ Interventi Manutenzione ordinaria per nuova tinteggiatura di pareti e soffitti interni ;
- ✓ Manutenzione e adeguamento impianti elettrici (verifica impianto poiché risulta realizzato antecedentemente all' entrata in vigore del D.M. 37/2008);
- ✓ Manutenzione e adeguamento impianto idrico fognario (verifica impianto poiché risulta realizzato antecedentemente all'entrata in vigore del D.M. 37/2008);

#### Titoli, Caratteristiche della zona:

L'immobile avente destinazione d'uso residenziale predisposta su quattro livelli è stato

Es.imm 95/2012



realizzato nei primi anni 90 .

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio Tecnico Comunale di Olbia il tratto di terreno dove risulta insediata l'edificio Oggetto di Pignoramento per il quale è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica data di rilascio 20/01/2022 risulta :

- ✘ nella Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:  
**ZONA "B2" RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO (art. 18.1 delle Norme di Attuazione).**
- ✘ Nel Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 :

**Zona "A2" – tessuti urbani alterati da riqualificare (art. 31 delle Norme di Attuazione).  
Pag. 2/2 del certificato n° 22/2023 L'immobile ricade in area di tutela di secondo perimetro di bene storico culturale inserito nel B.U.R.A.S. nella carta degli ambiti interessati da tutela - beni storico culturali del suddetto piano urbanistico comunale.**

#### Vincoli Urbanistici Insistenti sull' Area

Si osservano le norme e i vincoli del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, e della parte II del D.Lgs. n. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i. L'immobile è ubicato ad una distanza inferiore a metri 100 da bene culturale architettonico (censito nel repertorio del mosaico dei beni approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 39/1 del 10/10/2014). L'immobile è compreso all'interno del perimetro del "Centro di Antica e prima formazione" dell'abitato di Olbia, delimitato nella cartografia del Piano Paesaggistico regionale. Si osservano i vincoli di cui all'art. 34 comma H della L. R. n° 8/2015. Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011. L'immobile ricade all'interno del perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico. Si osserva la L. R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30/04/2015 e la L. R. n° 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06/07/2017. Si osserva la L. R. n° 1 del 18/01/2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19/01/2021 e la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

- 3) Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada provinciale 125 (orientale sarda) di collegamento ai centri di Palau, Arzachena, località turistiche della Costa Smeralda, strada statale 126 di collegamento ai centri di Tempio Pausania, Telti, Calangianus e Luras (SS).
- 4) L'edificio può essere raggiunto facilmente sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici.
5. Nella zona circostante sono presenti edifici del tipo residenziale come: abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere, ville e condomini .

Es.imm 95/2012





6.L'immobile confina con:



\*\*\*\*\*

**QUESITO TRE:**

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

**RISPOSTA QUESITO 3:**

Il sottoscritto CTU dichiara che i dati contenuti nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie, visure catastali e dai sopraluoghi svolti in data 06/02/2023 e 10/02/2023 per verifiche di consistenza e occupazione sono conformi e consento l'individuazione del bene oggetto di pignoramento immobiliare .

\*\*\*\*\*

**QUESITO QUATTRO**

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

**RISPOSTA QUESITO QUATTRO**

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Sassari si dichiara che per il bene oggetto di pignoramento l'edificio risulta accatastato regolarmente al catasto fabbricati di Olbia al foglio 37 mappale 2008 categoria catastale A/02 (abitazione di Tipo Civile) ma necessità di un aggiornamento catastale in quanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi di alcuni spazi interni ed esterni ovvero :

**al piano terra risulta realizzato:**

- 1) un locale soggiorno che dalle planimetrie allegate ai provvedimenti urbanistici tale spazio era destinato a porticato aperto ;
- 2) un locale ripostiglio il quale dalle planimetrie allegate ai provvedimenti urbanistici tale spazio era destinato a cortile di proprietà;
- 3) diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente ripostiglio di mq 2,56;

**al Piano Primo risulta realizzato:**

- 1) un ampliamento di circa 11,00 mq dove è stato realizzato un servizio igienico;
- 2) diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente ripostiglio di mq 2,56;

Es.imm 95/2012





**al Piano Secondo risulta realizzato:**

- 1) un ampliamento di circa 11,00 mq dove è stato realizzato un servizio igienico;
- 2) diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente ripostiglio di mq 2,56;

Per le modifiche inerenti ad aumento di superficie e volume non essendo sanabili con l'applicazione delle normative Urbanistiche vigenti è necessario il ripristino della destinazione d'uso originaria prevista nel progetto approvato, mentre per le modifiche interne è possibile eseguire una pratica di sanatoria la quale a seguito di definizione sarà possibile con una pratica di variazione Docfa sistemare la situazione planimetrica per diversa distribuzione interna e consistenza vani .

\*\*\*\*\*

**QUESITO CINQUE –**

**indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

**RISPOSTA QUESITO CINQUE**

Gli strumenti urbanistici che regolano l'attività Edilizia nel Comune di Olbia sono :

Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

**ZONA “B2” RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DENSO (art. 18.1 delle Norme di Attuazione).**

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 :

**Zona “A2” – tessuti urbani alterati da riqualificare (art. 31 delle Norme di Attuazione). Pag. 2/2 del certificato n° 22/2023 L'immobile ricade in area di tutela di secondo perimetro di bene storico culturale inserito nel B.U.R.A.S. nella carta degli ambiti interessati da tutela - beni storici culturali del suddetto piano urbanistico comunale.**

Alla presente CTU si allega Copia del certificato di destinazione urbanistica richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Olbia (SS) in data 17/01/2023 Prot. 6359 e rilasciato in data 25/01/2023 ,con validità di giorni 365.

\*\*\*\*\*

**QUESITO SEI – “Destinazione urbanistica/ di piano, Destinazione /situazione catastale”**

**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**

Es.imm 95/2012



**pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

### RISPOSTA QUESITO SEI

Dalle verifiche Effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Olbia per l'edificio risulta rilasciato il seguente titolo abilitativo:

- ✘ Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica riesame del fascicolo 525/88 protocollo n° 025363 pratica 1252 del 09/11/1989 rilascio provvedimento 24/01/1990

dalle Verifiche eseguite l'immobile presente delle difformità rispetto al provvedimento urbanistico rilasciato ovvero :

#### **al piano terra risulta realizzato:**

- ✘ un locale soggiorno che dalle planimetrie allegate ai provvedimenti urbanistici tale spazio era destinato a porticato aperto la modifica ha comportato un aumento di superficie ossia mq 35,00 che moltiplicati per un'altezza utile di metri 2,90 sviluppa un volume di mc 101,05;
- ✘ un locale ripostiglio che dalle planimetrie allegate ai provvedimenti urbanistici tale spazio era destinato a giardino la modifica ha comportato un aumento di superficie ossia mq 11,00 che moltiplicati per un'altezza utile di metri 2,90 sviluppa un volume di mc 31,90;
- ✘ diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente adibito a ripostiglio di mq 2,56;

#### **al Piano Primo risulta realizzato:**

- ✘ diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente destinato a ripostiglio di mq 2,56;
- ✘ Modifiche prospettiche inerenti alla mancata realizzazione e diverso dimensionamento infissi;

#### **al Piano secondo risulta realizzato:**

- ✘ diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente destinato a ripostiglio di mq 2,56;
- ✘ Modifiche prospettiche inerenti alla mancata realizzazione e diverso dimensionamento infissi;

#### **al Piano Terzo risulta realizzato:**

- ✘ diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente destinato a ripostiglio di mq 2,56;
- ✘ un ampliamento di circa 11,00 mq che moltiplicato per un'altezza di metri 2,90 sviluppa un volume di mc 31,90, all'interno è stato realizzato un servizio igienico della superficie utile di mq 9,30;
- ✘ Modifiche prospettiche inerenti alla mancata realizzazione e diverso dimensionamento infissi;

Le difformità rilevate dalle verifiche eseguite all'atto della presente relazione non risultano sanabili poiché trattasi di aumenti di superfici e volumi i quali secondo le disposizioni normative vigenti non possono essere oggetto di sanatoria poiché l'edificio ricade in zona sottoposta a vincoli urbanistici e paesaggistici pertanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi concessionato in progetto.

Es.imm 95/2012



### Stima costi demolizione

<b>Volume in ampliamento</b>	<b>Importo stimato al mc</b>	<b>Totale importo</b>
<b>165, 00 mc</b>	<b>Euro 100,00</b>	<b>Euro 16.500,00</b>

L'importo totale stimato per le opere di demolizione è di euro 16.500,00 il quale sarà decurtato dal prezzo di vendita .

Inoltre sono presenti delle difformità prospettiche e di diversa distribuzione spazi interni ossia: al piano terra risulta realizzato:

- ✘ diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente destinato a ripostiglio di mq 2,56;

al Piano Primo risulta realizzato:

- ✘ diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente destinato a ripostiglio di mq 2,56;
- ✘ Modifiche prospettiche inerenti alla mancata realizzazione e diverso dimensionamento infissi;
- ✘

al Piano secondo risulta realizzato:

- ✘ diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente destinato a ripostiglio di mq 2,56;
- ✘ Modifiche prospettiche inerenti alla mancata realizzazione e diverso dimensionamento infissi;

al Piano Terzo risulta realizzato:

- ✘ diversa distribuzioni spazi interni ossia al posto del vano ascensore è stato realizzato un ambiente destinato a ripostiglio di mq 2,56;
- ✘ Modifiche prospettiche inerenti alla mancata realizzazione e diverso dimensionamento infissi;

Tali modifiche dalle verifiche possono essere oggetto di sanatoria attraverso la presentazione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge Regionale 23/1985 art. 14-16 e pratica di compatibilità Paesaggistica ai sensi dell' art. 167 del decreto legislativo n. 42/04, allo sportello Suape del Comune di Olbia .

### Stima Costi Oneri Concessori Comunali (sanzioni Pecuniarie)

La presentazione di eventuali pratiche comporta il pagamento di oneri concessori sotto forma di sanzione pecunaria ossia :

- ✘ Costo sanzione minima a seguito di presentazione di pratica di accertamento di conformità Euro 500,00;
- ✘ Costo sanzione minima a seguito di presentazione di pratica di accertamento di Compatibilità Paesaggistica Euro 800,00;

Totale costo stimato sanzione minima Versamento Oneri Concessori Euro 1.300,00

### Stima Costi onorari professionali

Per l' eventuale redazione e presentazioni delle pratiche edilizie e paesaggistiche allo sportello Suape del Comune di Olbia deve essere incaricato un Tecnico Abilitato (Geom. Ing. Arch.).

I costi onorari Stimati da sostenere per la redazione e presentazione delle pratiche sono di euro 6.000,00 escluso contributo cassa previdenziale e I.V.A. 22%

Es.imm 95/2012



### Agibilità:

L'edificio dalle verifiche è privo del certificato di agibilità .

La dichiarazione di Agibilità previo il ripristino dello stato dei luoghi per l'abbattimento delle opere non sanabili che hanno comportato aumenti di volume e la successiva presentazione delle pratiche edilizie e paesaggistiche per la sanabilità delle modifiche prospettiche e delle opere interne dovrà essere redatta e trasmessa attraverso il portale Telematico Suape da un Tecnico Abilitato ( Arch. ,Ing.,Geom.) come per le pratiche edilizie e paesaggistiche essa presenta costi di:

- ✘ Oneri concessori a titolo di diritti di istruttoria pari a Euro 70,00 per Dichiarazioni di agibilità degli immobili e degli impianti , collaudo di immobili e impianti e autocollaudo (art.39 L.R. 24/2016), ove previsto dalle vigenti normative;
- ✘ Stima Onorario professionale per redazione della pratica - dichiarazione autocertificativa Suape di euro 3.000,00 escluso contributi casse previdenziali e I.V.A. 22%

### Costo Totale sistemazione situazione urbanistica edilizia

**L'importo totale stimato per la sistemazione della situazione Burocratica urbanistica edilizia dell'edificio risulta all'atto della redazione della presente consulenza circa di euro 10.370,00.**

\*\*\*\*\*

### QUESITO SETTE -

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

### RISPOSTA AL QUESITO SETTE

Il sottoscritto CTU dichiara dalle verifiche eseguite che l'unità oggetto di pignoramento non risulta gravata da vincoli di tipo: censo e uso civico .

\*\*\*\*\*

### QUESITO OTTO -

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

### RISPOSTA AL QUESITO OTTO -

Il sottoscritto CTU dichiara dalle verifiche eseguite che l'edificio oggetto di pignoramento non risulta gravato da spese di gestione, manutenzione e oneri condominiali.

\*\*\*\*\*

### QUESITO NOVE -

**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**

Es.imm 95/2012



**questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

**RISPOSTA AL QUESITO NOVE**

Il sottoscritto CTU dichiara che dalle verifiche eseguite sugli atti catastali, urbanistico edilizi e dai rilievi svolti il bene oggetto della presente valutazione risulta indivisibile pertanto in fase di vendita dovrà essere venduto in un unico lotto.

**Costituzione Lotto Unico :**

Destinazione d'uso	Residenziale
Piano	T-1-2-3-4
Superficie calpestabile	Mq 473,59
Superficie lorda /Commerciale	Mq 700,00
Ubicazione	Via Giacomo Pala n° 7
Comune	Olbia (SS)
Dati catastali	Foglio 37 Mappale 2008

\*\*\*\*\*

**QUESITO DIECI-**

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

**RISPOSTA AL QUESITO UNDICI**

Il sottoscritto CTU dichiara che l'Edificio oggetto di pignoramento è pignorato per intero poiché il debitore Esecutato [REDACTED] risulta l'unico intestatario di esso, inoltre come anche citato al quesito nove il bene non è divisibile e verrà valutato come singolo lotto.

\*\*\*\*\*

**QUESITO UNDICI-**

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;**

**RISPOSTA QUESITO UNDICI**

Dai sopralluoghi eseguiti in data 06/02/2023 e 10/02/2023 si dichiara che l' Edificio oggetto di procedura immobiliare risulta occupato [REDACTED] dichiarazioni ricevute in sede di sopralluogo esse risulta avere la disponibilità dell'unità immobiliare a seguito di verbale di separazione Giudiziale .

Il sottoscritto dichiara che dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania non risultano registrati contratti di locazione.

\*\*\*\*\*

**QUESITO DODICI -**

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

**RISPOSTA QUESITO DODICI**

Il sottoscritto CTU dichiara che dai sopralluoghi eseguiti in data 06/02/2023 e 10/02/2023 l' Edificio oggetto di procedura immobiliare risulta essere occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato [REDACTED] in quanto risulta stato emanato il provvedimento di assegnazione della casa coniugale stipulato in data 17/05/2012 repertorio 714 presentazione n° 2 del 31/07/2012 registro generale 6909 registro particolare 5058 si allega copia nota di trascrizione provvedimento .

\*\*\*\*\*

**QUESITO TREDICI -**

**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;**

**RISPOSTA QUESITO TREDICI**

Il Sottoscritto CTU dalla consultazione degli atti dichiara che il bene oggetto di pignoramento:

- ✘ è gravato da vincoli artistici e storici esso è ubicato ad una distanza inferiore a metri 100 da bene culturale architettonico (censito nel repertorio del mosaico dei beni approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 39/1 del 10/10/2014).;
- ✘ non è gravato da vincoli e oneri di tipo condominiale;
- ✘ Non è gravato da Vincoli Alberghieri;
- ✘ Non risulta gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici;

Es.imm 95/2012



\*\*\*\*\*

### QUESITO QUATTORDICI-

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.

#### Valutazione Bene

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore intero dell'Edificio oggetto di pignoramento.

L'edificio viene valutato con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale .

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dopo un accurata indagine sul mercato immobiliare il raffronto con dati storici su compravendite di beni analoghi si determina il valore dell'immobile oggetto della presente stima.

Dalla consultazione degli atti reperiti presso i vari uffici, sopralluoghi, rilievi, indagini sul mercato immobiliare, dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dove sono stati prelevati i seguenti dati :

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO STAZIONE SAN SIMPLICIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	5,2	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	4	6	L
Box	NORMALE	700	1050	L	3,5	5,3	L

sviluppate tutte le operazioni necessarie per la stima

#### Si ritiene

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura in euro 1.650,00/mq

#### SI PRECISA CHE

per la sistemazione dell'immobile ovvero per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna la somma stimata da decurtare è di Euro 50,00/mq ; l'importo viene decurtato da prezzo al metro quadro in quanto rende la stima più congrua al suo

Es.imm 95/2012





stato attuale.

- ✓ il totale da decurtare dal prezzo di mercato al mq e di euro 50,00/mq ;

Perciò si ha un prezzo di mercato al mq pari a € 1.650,00/mq .

#### FORMAZIONE DEL LOTTO

Valore di stima	Mq 700,00 X € 1.600,00	€ 1.120.000,00
-----------------	------------------------	----------------

**Dal valore di stima si decurtano euro 16.500,00 stimati per interventi di demolizione di opere abusive realizzate sull'edificio pertanto si ha un valore complessivo di**

<b>Valore complessivo di stima</b>	<b>€ 1.103.500,00</b>
------------------------------------	-----------------------

\*\*\*\*\*



# TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 95/2012 R.G.E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## COSTITUZIONE LOTTO

[REDACTED]

[REDACTED]

<b>Valore complessivo di stima del lotto oggetto di procedura</b>		
<b>Lotto unico</b>	Edificio Residenziale sito in Comune di Olbia (SS) Via Giacomo Pala n° 7 Censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 37 mappale 2008	
<b>Totale Valore del lotto</b>		<b>€ 1.103.500,00</b>

Es.imm 95/2012



Premessa :

L'immobile essendo indivisibile poiché trattasi di un Edificio residenziale realizzato su 4 livelli dovrà essere venduto in un unico lotto.

Lotto unico

Edificio predisposto su quattro Livelli avente una superficie lorda commerciale di mq 700,00 sito in Comune di Olbia ,Via Giacomo Pala n°7,identificato catastalmente al foglio 37 particella 2008 , prezzo al metro quadro attribuito euro 1.650,00/mq, prezzo al metro quadro a seguito di alcuni interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire euro 1.600,00/mq .

FORMAZIONE DEL LOTTO

Valore di Stima	Mq 700,00 x € 1.600,00	€ 1.120.000,00
-----------------	------------------------	----------------

Dal valore di stima si decurtano euro 16.500,00 stimati per interventi di demolizione di opere abusive realizzate sull'edificio pertanto si ha un valore complessivo di

<b>Valore complessivo di stima</b>	<b>€ 1.103.500,00</b>
------------------------------------	-----------------------



# TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## COSTITUZIONE LOTTO

[REDACTED]

[REDACTED]

Valore complessivo di stima del lotto oggetto di procedura

Lotto unico	Edificio Residenziale sito in Comune di Olbia (SS) Via Giacomo Pala n° 7 Censito all' Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 37 mappale 2008	
Totale Valore del lotto		€ 1.103.500,00



### Inquadramento orto Foto



### Inquadramento sovrapposizione catastale orto foto



### Foto Prospetti

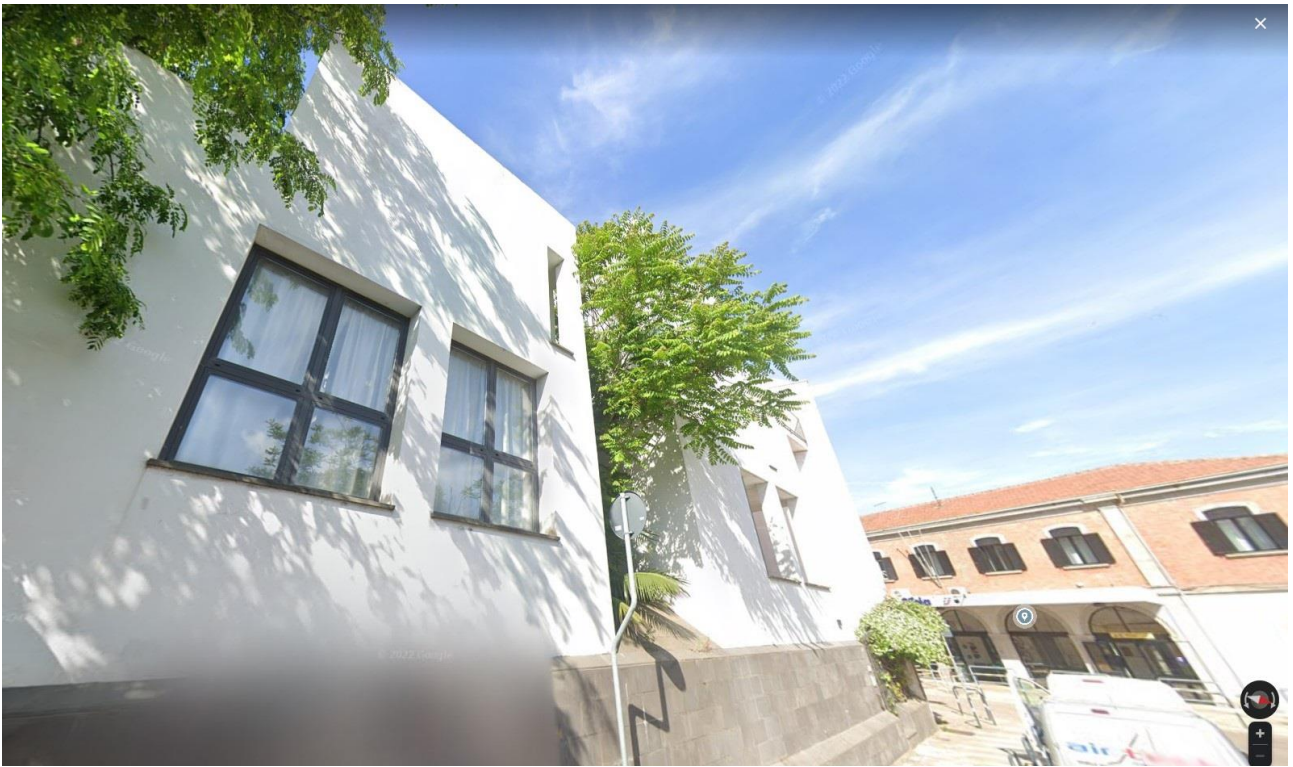
Es.imm 95/2012







1) Prospetto su Via Giacomo Pala



2) Vista 2 prospetto Via Giacomo Pala

Es.imm 95/2012





3) Vista 3 prospetto Via Giacomo Pala

Foto ambienti interni piano terra

Es.imm 95/2012







1) Vista parte sala



2) Vista parte sala

Es.imm 95/2012





3) Wc camera da letto

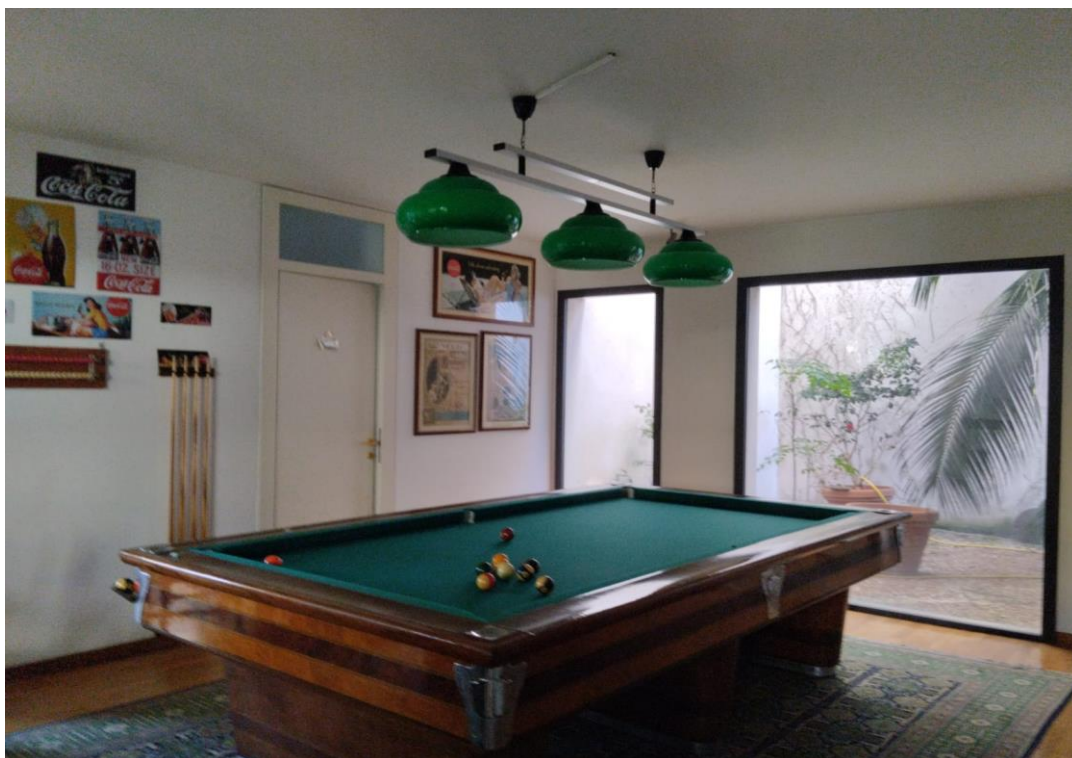


4) Locale sgombero

Es.imm 95/2012







5) Soggiorno pranzo



6) Soggiorno pranzo

Foto ambienti interni piano primo

Es.imm 95/2012





7) Sala



8) Sala

Es.imm 95/2012







9) Sala



10) Sala

Es.imm 95/2012





11) Studio



12) Cucina

Es.imm 95/2012





13) Cucina

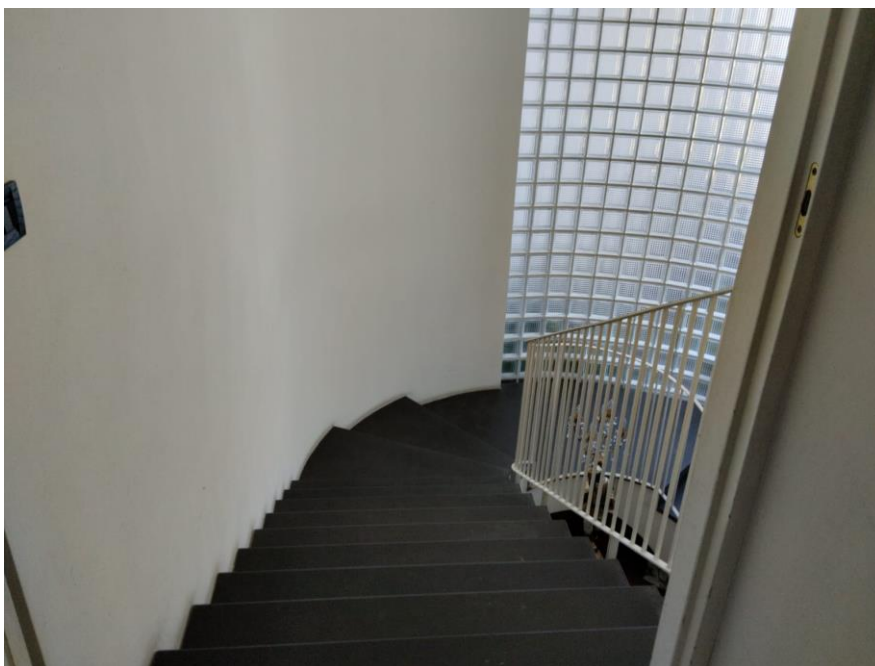


14) Cucina

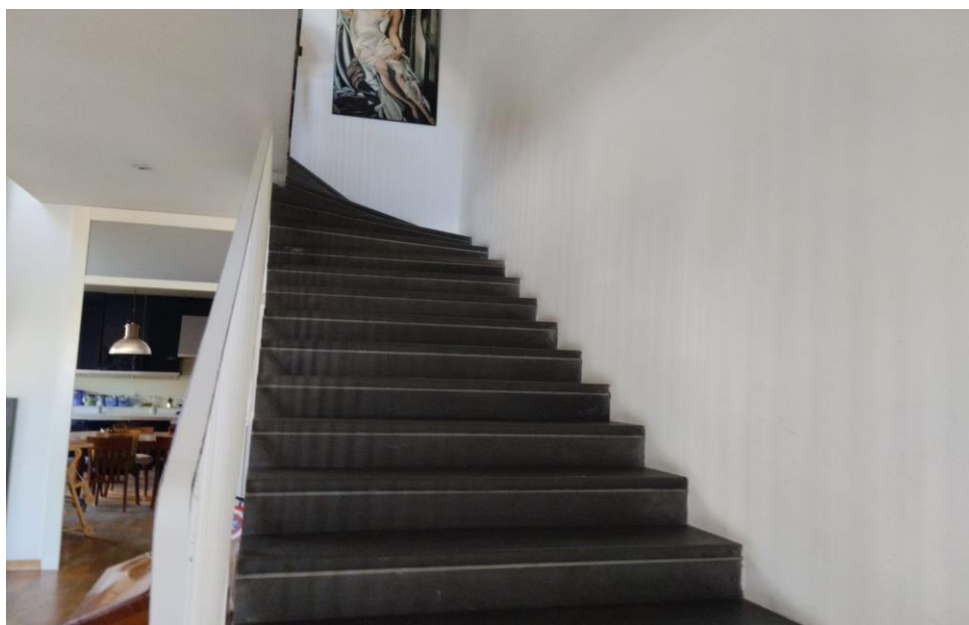
Es.imm 95/2012







12)Vano scala



13)Vano scala

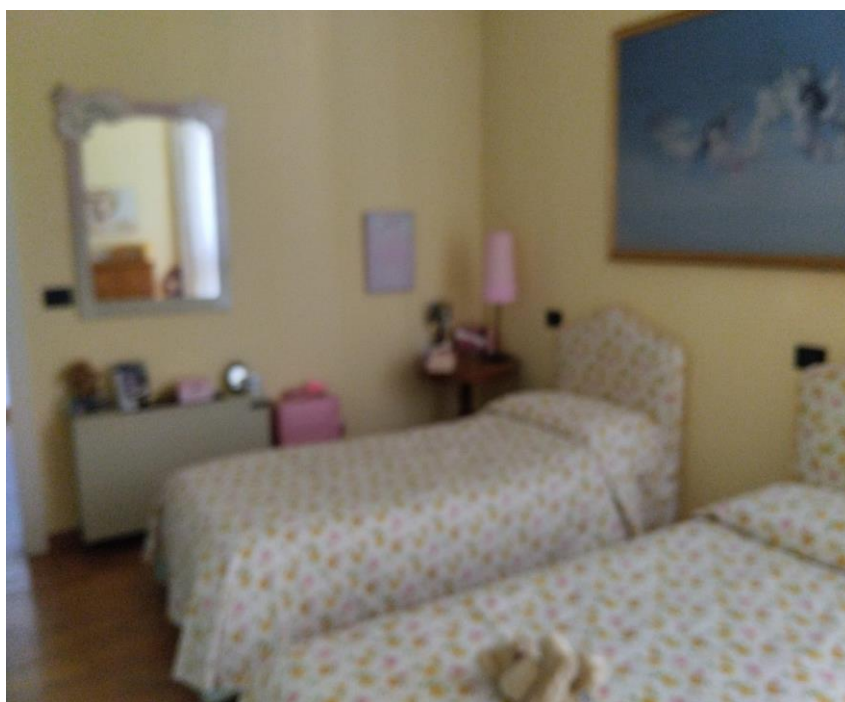
Es.imm 95/2012



Foto ambienti interni piano secondo e piano terzo



15) Foto servizio igienico



16) Foto camera da letto





17) Foto camera da letto



18) Foto camera armadi

Es.imm 95/2012





19) Foto camera





Foto pertinenze



Es.imm 95/2012





Es.imm 95/2012



## CONCLUSIONI

Con quanto esposto nella consulenza tecnica d'ufficio che si deposita presso il PCT (Processo civile Telematico) all'ufficio di cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania il sottoscritto ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato affidato dal sig. Giudice.

### Si dichiara

Di aver svolto l'incarico con un'analisi dettagliata riferita ai beni oggetto della presente consulenza.

Tempio P. 21/03/2023

IN FEDE

IL CTU

### Allegati alla CTU

- ✓ Allegato B: Documentazione catastale ;
- ✓ Allegato C: titoli di proprietà, visure ipotecarie, contratti ;
- ✓ Allegato D: Documentazione Urbanistico-Edilizia;
- ✓ Allegato E: Rilievo di massima stato di fatto immobile ;
- ✓ Allegato F: Verbali di Sopralluogo ;

Es.imm 95/2012

