



**TRIBUNALE DI TEMPIO
PAUSANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ELABORATO PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

SURROGANTE/SOSTITUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Tempio Pausania, li 20.04.2024

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna

[REDACTED]



INDICE

PREMESSA	3
1. QUESITI	4
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
3 RISPOSTE AI QUESITI	9
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	13
3.2.1 DESCRIZIONE DEL BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 54, MAPP. 284, SUB. 1, CAT. A/2	16
3.2.2 DESCRIZIONE DEL BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 54, MAPP. 284, SUB. 2, CAT. A/2	20
3.2.3 DESCRIZIONE DEL BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 54, MAPP. 284, SUB. 3, CAT. C/6	22
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO	24
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	24
3.4.1 ACCATASTAMENTO BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 54, MAPP. 284, SUB. 1, CAT. A/2.....	25
3.4.2 ACCATASTAMENTO BENE CENSITO CATASTO AL F. 54, MAPP. 284, SUB. 2, CAT. A/2	25
3.4.2 ACCATASTAMENTO BENE CENSITO CATASTO AL F. 54, MAPP. 284, SUB. 3, CAT. C/6.....	26
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO	26
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'	27
3.6.1 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ F. 54, MAPP. 284, SUB. 1, CAT. A/2	30
3.6.2 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ F. 54, MAPP. 284, SUB. 2, CAT. A/2	36
3.6.3 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ F. 54, MAPP. 284, SUB. 3, CAT. C/6	40
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	40
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	40
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	41
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA.....	42
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	42
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	43
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	43
3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	45
3.14.1 SUPERFICIE COMMERCIALE - F. 54, MAPP. 284, SUB. 1, CAT. A/2	52
3.14.2 SUPERFICIE COMMERCIALE - F. 54, MAPP. 284, SUB. 2, CAT. A/2	53
3.14.3 SUPERFICIE COMMERCIALE - F. 54, MAPP. 284, SUB. 3, CAT. A/2	53
3.14.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI SUBALTERNI	53
3.14.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI LOTTI	54
CONCLUSIONI	55
ALLEGATI	55





TRIBUNALE DITEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente [REDACTED], [REDACTED] con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data [REDACTED] veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED], iniziato ad istanza della società [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], contro i sig.ri [REDACTED] rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED]

Il giorno 11 ottobre 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. QUESITI
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTA AI QUESITI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che il bene immobiliare descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

"Immobile in Olbia, località Murta Maria, Via dei Gladioli n.37/39 e precisamente al NCEU al Foglio 54, mappale 284, Categoria A/2" di proprietà per ½ ciascuno degli esecutati, ovvero di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.



1. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute 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;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, 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;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

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 risultano pendenti istanza 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, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

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 sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

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

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario,



all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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 ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.





2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
11.10.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
11.10.2023	Estrazione copia fascicolo
26.01.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
29.01.2024	Invio comunicazioni alle parti per accesso luoghi a mezzo PEC
30.01.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
30.01.2024	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Olbia (SS) – Servizio accesso agli Atti e Ufficio SUAPE – via PEC
14.02.2024	Accesso presso Servizio Accesso agli Atti e Ufficio SUAPE– Comune di Olbia (SS)
14.02.2024	Accesso ai luoghi in Comune di Olbia, località Murta Maria (SS)
21.03.2024	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

Il 11 marzo 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 85/2019 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 11 marzo 2023 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 26 gennaio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure storiche per immobile, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie catastali presso catasto fabbricati ed estratto di mappa presso catasto terreni, relativi ai beni da staggire (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 29 gennaio 2024 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (Cfr. *Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 14 febbraio 2024 presso i beni immobiliari oggetto della procedura.

In data 30 gennaio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 30 gennaio 2024 lo scrivente inviava richiesta via PEC al Servizio Accesso agli Atti e all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 14 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accertamenti presso il Servizio Accesso agli Atti del Comune di Olbia (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie



autorizzate in riferimento ai beni immobiliari oggetto di procedura.

In data 14 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dei beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 21 marzo 2024 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).





3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Si evidenzia che il Certificato Notarile è stato prodotto agli atti in data 24.06.2019 ma in data 16.01.2021 il bene oggetto di pignoramento è stato oggetto di suddivisione in tre differenti beni distinti al N.C.E.U. al foglio 54 - particella 284 - subalterno 1, al foglio 54 - particella 284 - subalterno 2 e al foglio 54 - particella 284 - subalterno 3, tutti sempre di proprietà per ½ ciascuno degli esecutati; anche per tale motivo lo scrivente ha provveduto ad aggiornare le visure ipotecarie e catastali riferite ai beni anche nella loro diversa e nuova definizione catastale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

Iscrizione del [redacted] Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a Garanzia di Mutuo a rogito del Notaio [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

- Iscrizione del [redacted] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto
Ingiuntivo Pubblico ufficiale [redacted]

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

- Iscrizione del [redacted] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto



Ingiuntivo Pubblico ufficiale [redacted]
[redacted]

A favore di [redacted]
[redacted]

Contro [redacted]
[redacted]

Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

- **Iscrizione del** [redacted] **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico ufficiale** [redacted]
[redacted]

A favore di [redacted]
[redacted]

Contro [redacted]
[redacted]

Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del** [redacted] **nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare** **Ufficiale Giudiziario** [redacted]

A favore di [redacted]
[redacted]

Contro [redacted]
[redacted]

Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

- **Trascrizione del** [redacted] **nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare** **Ufficiale Giudiziario** [redacted]

A favore di [redacted]
[redacted]

Contro [redacted]
[redacted]
[redacted]

Gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

Atti di provenienza:

- **Con atto di compravendita del** [redacted], **a rogito del Notaio** [redacted]
[redacted] **trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il**



[redacted], i sig.ri [redacted]
[redacted]
[redacted]
acquistavano in regime di separazione dei beni da [redacted]
[redacted]
[redacted] l'unità
immobiliare oggetto di pignoramento

- Alle sig.re [redacted] la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento era pervenuta come meglio dettagliato nella Certificazione Notarile allegata al fascicolo.

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente l'immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Estratto di Mappa
 - b. Elaborati planimetrici
 - c. Elenco subalterni
 - d. Visure per immobile – catasto fabbricati
 - e. Visure per immobile – catasto terreni
 - f. Visura per soggetto
 - g. Planimetrie Catastali
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T160982, T185121, T185780 e T186195 rispettivamente su foglio 54, particella 284 e su foglio 54, particella 284 sub 1, sub 2 e sub 3 comprensive di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. Nota di trascrizione del [redacted] – Certificato di denuncia di successione
 - d. Nota di trascrizione del [redacted] – Atto di compravendita
 - e. Nota di iscrizione del [redacted] – Concessione a garanzia di mutuo
 - f. Nota di iscrizione del [redacted] – Decreto ingiuntivo



- g. Nota di iscrizione del [redacted] – Decreto ingiuntivo
- h. Nota di iscrizione del [redacted] – Decreto ingiuntivo
- i. Nota di iscrizione del [redacted] – Verbale di pignoramento immobili
- j. Nota di iscrizione del [redacted] – Verbale di pignoramento immobili

Conclusioni al quesito n.1:

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, risulta che il bene citato nell'atto di pignoramento allo stato attuale ha subito una variazione catastale significativa.

Nello specifico infatti il bene oggetto di pignoramento coincide con il seguente:

"Immobile in Olbia, località Murta Maria, Via dei Gladioli n.37/39 e precisamente al NCEU al Foglio 54, mappale 284, Categoria A/2" di proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno degli eseguiti, ovvero di [redacted]

Allo stato attuale da suddetto singolo bene immobile sono stati originati tre distinti beni immobili a seguito di suddivisione catastale registrata in data 16.01.2021 di proprietà nelle medesime quote degli eseguiti e coincidenti con i seguenti 3 beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Olbia come segue:

- foglio 54, particella 284, subalterno 1, Categoria A/2
- foglio 54, particella 284, subalterno 2, Categoria A/2
- foglio 54, particella 284, subalterno 3, Categoria C/6

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che gli eseguiti, ovvero i sig.ri [redacted]

[redacted] detengono $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà delle unità immobiliari sopra individuate derivanti, come già osservato, dal bene oggetto di procedura esecutiva così come identificato in premessa alla presente perizia.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva: in accordo con quanto già espresso nelle conclusioni al capitolo precedente, attualmente il bene oggetto di procedura non può coincidere con il bene identificato nel pignoramento a seguito della sua trasformazione e suddivisione in tre differenti subalterni. Nel presente elaborato peritale si farà pertanto riferimento al bene oggetto di pignoramento nella sua attuale e diversa definizione catastale e, di conseguenza, la perizia sarà indirizzata nell'analisi dei seguenti già citati beni immobili tutti ubicati nel Comune di Olbia nella località di Murta Maria e così censiti al N.C.E.U. (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*):

- foglio 54, particella 284, subalterno 1, Categoria A/2
- foglio 54, particella 284, subalterno 2, Categoria A/2
- foglio 54, particella 284, subalterno 3, Categoria C/6

Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione sono ubicate nel Comune di Olbia nella località di Murta Maria e si attestano sulla Via dei Gladioli.

La località di Murta Maria è ubicata a Sud del centro abitato della città di Olbia, distando da esso circa 12 km. I beni oggetto di procedura sono ubicati a circa 1 km di distanza dal centro della località di Murta Maria e nelle immediate vicinanze della spiaggia Marina Maria che dista dai beni meno di 1 km ed è facilmente raggiungibile anche a piedi.

La località di Murta Maria coincide con un piccolo centro turistico dotato di tutti i servizi necessari per l'accoglienza quali ad esempio case vacanze, hotel, ristoranti, tabaccherie, supermercati. Inoltre la vicinanza all'agglomerato urbano della città di Olbia garantisce ottimi collegamenti grazie alla presenza dell'aeroporto (distante circa 9 km dai beni) e del porto (distante circa 11 km dai beni).

La zona di ubicazione dei beni oggetto di procedura è a prevalente destinazione turistico-residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione della località di Murta Maria fabbricati bassi dalle forme quadrilateri in pianta di dimensioni analoghe a quelle del fabbricato nel quale sono presenti gli immobili oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

La ridotta estensione della località di Murta Maria permette inoltre di raggiungere agevolmente e facilmente anche a piedi tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in una località di circa 1.000 abitanti.



Figura 1 – Ubicazione [redacted] il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato nel quale sono collocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva

Caratteristiche generali e costruttive dell'compendio immobiliare

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 14 febbraio 2024 in presenza del custode nominato dal G.E. e, previa comunicazione inviata a mezzo raccomandata PEC inviata il 29 gennaio 2024 agli esecutati ed accordi occorsi telefonicamente con questi ultimi (Cfr. *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi e Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi*). Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Il fabbricato sul quale insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta a schiera su due piani fuoriterza che si attesta parallelamente alla Via Gladioli.

Il fabbricato, in riferimento alle unità immobiliari oggetto di procedura, **si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione**, necessitando di interventi di ordinaria manutenzione soprattutto per quanto riguarda un locale di sgombero presente al piano terra.

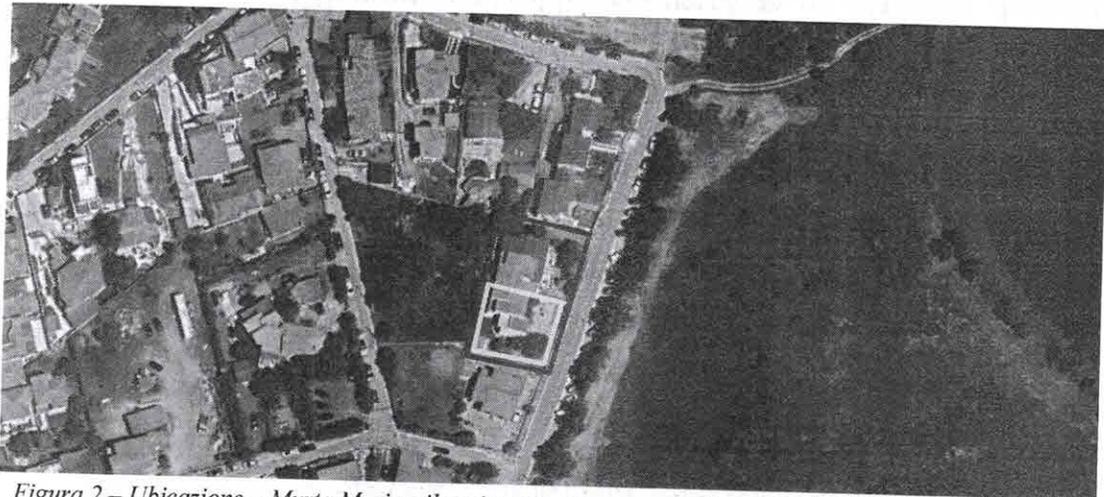


Figura 2 – Ubicazione – Murta Maria - il perimetro rosso segnala l'ingombro planimetrico della villetta bifamiliare nel quale sono collocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva mentre il perimetro giallo indica l'ingombro planimetrico delle unità immobiliari oggetto di procedura





Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie, le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** in travi continue e plinti in conglomerato cementizio armato;
- **Strutture portanti:** struttura intelaiata in cemento armato;
- **Solai di interpiano:** in laterocemento;
- **Muratura:** in muratura;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in tegole;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Finiture:** intonaci al civile tinteggiati con idropittura;
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera e persiane;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle gres porcellanato;
- **Rivestimenti della zona bagno:** in piastrelle gres porcellanato;
- **Impianto elettrico:** realizzato sottotraccia;
- **Impianto di riscaldamento:** assente;
- **Servizi igienici:** dotati di wc, lavandino e doccia; rivestiti in piastrelle fino ad altezza porta;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite scaldabagno elettrico
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore unico per i tre subalterni con impianti suddivisi dedicati ai subalterni 1 e 2;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore unico per i tre subalterni con fornitura Abbanoa con impianti suddivisi dedicati ai subalterni 1 e 2.

Ai fini della descrizione dei beni tramite l'ausilio di planimetrie, si è dovuto procedere alla loro redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure 3, 4, 5 e 6 proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce occasionalmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Nei sottoparagrafi a seguire si descriveranno singolarmente i beni così come risultanti dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che essi presentano difformità rispetto al progetto concessionato (Cfr. *Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*).

Per tutto quanto qui di seguito riportato nel presente paragrafo si faccia riferimento a:

Allegato B – Documentazione catastale

Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica

Allegato M – Documentazione fotografica

Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato



3.2.1 Descrizione del bene censito al Catasto al F. 54, Mapp. 284, Sub. 1, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata in parte al piano terra ed in parte al piano primo, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Sud con il Foglio 54 mappale 468, a Est con via dei Gladioli, a Nord con il Foglio 54 mappale 284 sub. 2 e 3 e a Ovest con il Foglio 54 mappale 297.

Al piano terra l'immobile è costituito da un cortile parzialmente pavimentato sul quale insiste un locale di sgombero (in condizioni di conservazione non ottimali) al cui interno, in un suo vano, è stato realizzato un piccolo bagno.

Attraverso una scala esterna si giunge al primo piano costituito da un terrazzo, una veranda coperta, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

Si rileva che, come già osservato, l'immobile differisce da quanto approvato; infatti, nello specifico, il progetto approvato prevedeva due ulteriori verande che allo stato attuale sono state chiuse generando due volumi all'interno dei quali sono stati realizzati una delle due camera da letto presenti e il già citato ripostiglio (vedasi anche quanto riportato al paragrafo *Quesito n.6 - Conformità alla Normativa - Sanabilità*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti Piano Terra	Superficie calpestabile
Locale di sgombero	20,78 mq
W.C.1	1,17 mq
Totale spazi interni	21,95 mq
Cortile	156,33 mq
Totale spazi esterni	156,33 mq
TOTALE	178,28 mq

Ambienti Piano Primo	Superficie calpestabile
Soggiorno con angolo cottura	20,64 mq
Disimpegno	2,58 mq
Bagno	4,12 mq
Camera 1	11,35 mq
Camera 2	9,28 mq
Ripostiglio	4,72 mq
Totale spazi interni	52,69 mq
Scala	10,57 mq
Terrazza	10,80 mq
Veranda	12,51 mq
Totale spazi esterni	33,88 mq
TOTALE	86,57 mq





Ambienti totali	Superficie calpestabile
Spazi interni – Piano terra	21,95 mq
Spazi interni – Piano primo	52,69 mq
Totale spazi interni	74,85 mq
Spazi esterni – Piano terra	156,33 mq
Spazi esterni – Piano primo	33,88 mq
Totale spazi esterni	190,21 mq
TOTALE	265,06 mq



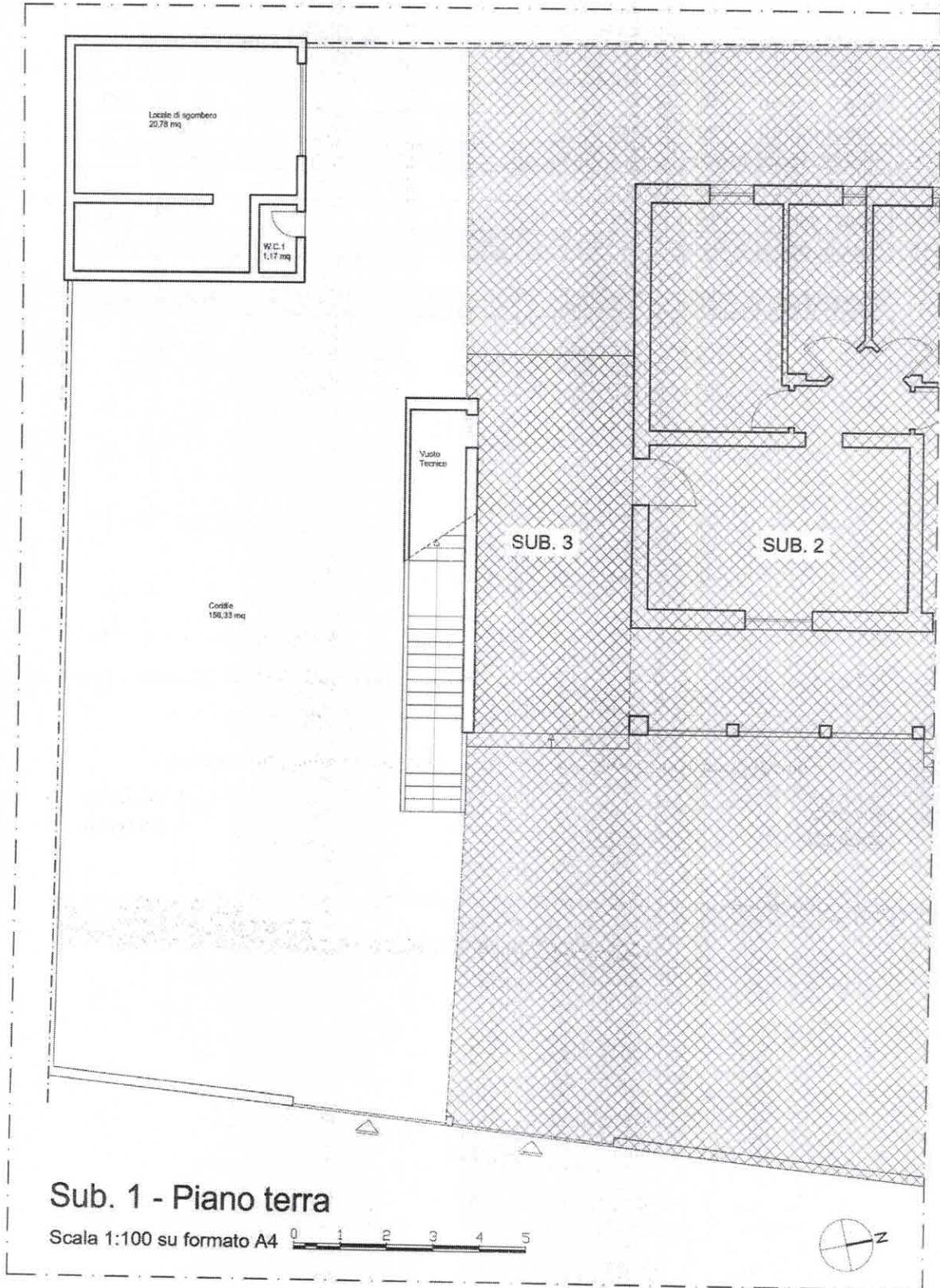


Figura 3 - Subalterno 1 - Piano Terra - Planimetria dello stato di fatto rilevato

- Subalterno 2
- Subalterno 3



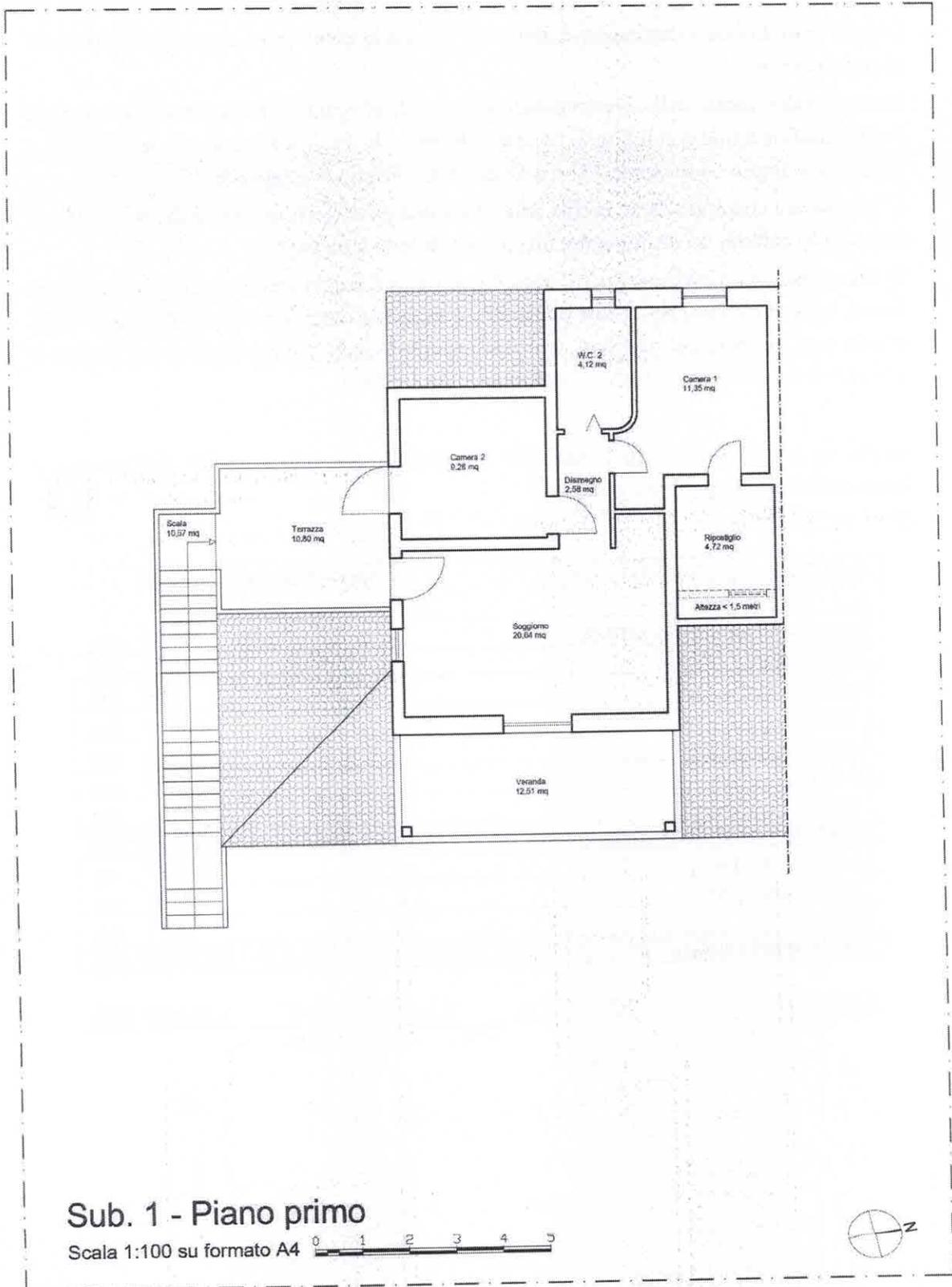


Figura 4 - Subalterno 1 - Piano Primo - Planimetria dello stato di fatto rilevato





3.2.2 Descrizione del bene censito al Catasto al F. 54, Mapp. 284, Sub. 2, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Sud con il Foglio 54 mappale 284 sub. 1 e 3, a Est con via dei Gladioli, a Nord con il foglio 54 mappale 451 e a Ovest con il Foglio 54 mappale 297.

L'immobile è costituito da un cortile anteriore e uno posteriore, una veranda, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto e un bagno.

Si rileva che, come già osservato, l'immobile differisce parzialmente da quanto approvato; infatti, nello specifico, nel cortile posteriore è stato realizzato un volume destinato a box doccia non presente nel progetto approvato (vedasi anche quanto riportato al paragrafo *Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Soggiorno con angolo cottura	19,88 mq
Disimpegno	3,32 mq
Bagno	5,80 mq
Camera 1	13,90 mq
Camera 2	11,32 mq
Camera 3	9,90 mq
Doccia	0,64 mq
Totale spazi interni	64,76 mq
Cortile anteriore	107,87 mq
Cortile posteriore	46,71 mq
Veranda	18,11 mq
Totale spazi esterni	172,69 mq
TOTALE	237,45 mq

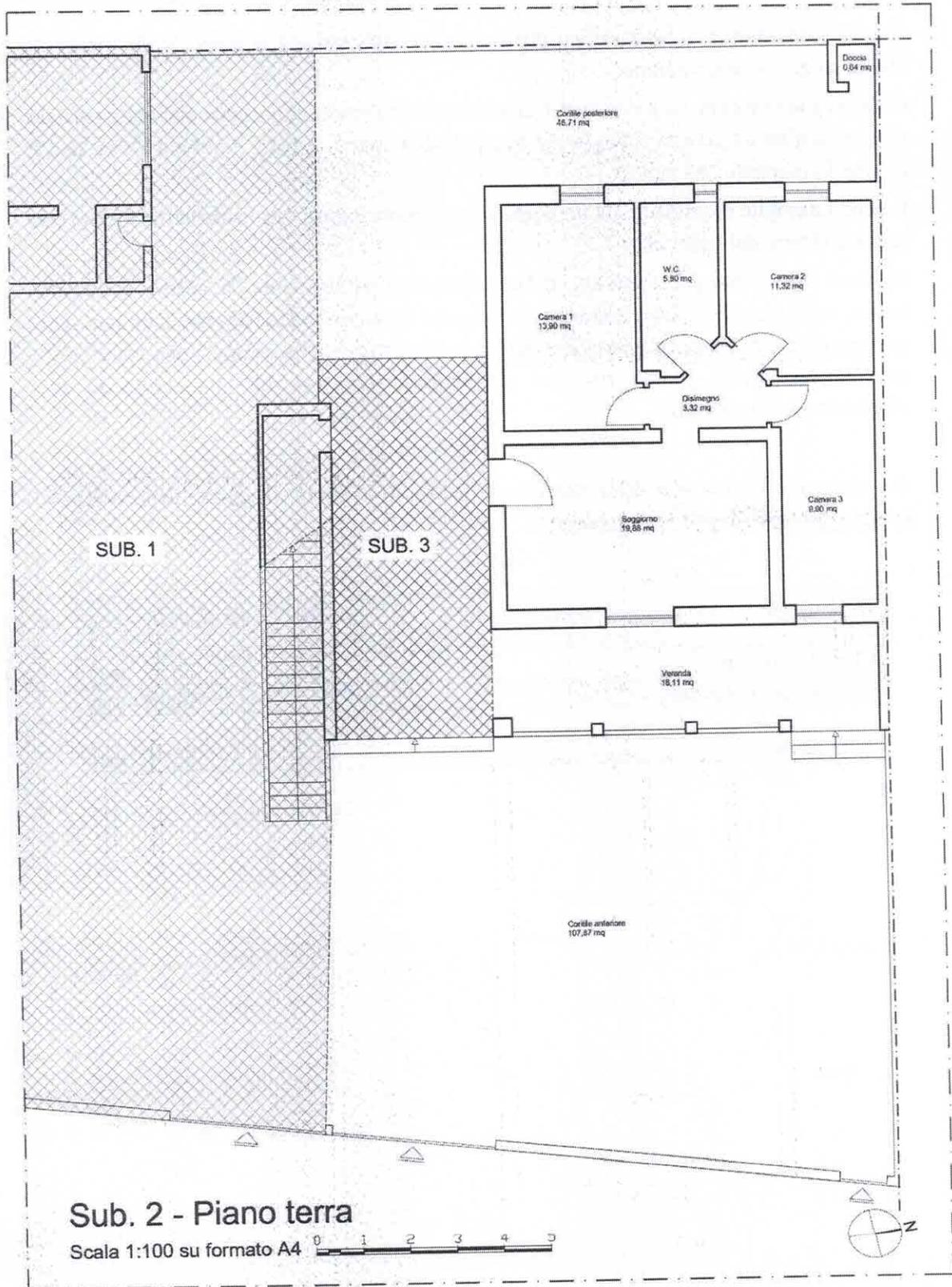


Figura 5 - Subalterno 2 - Piano Terra - Planimetria dello stato di fatto rilevato

- Subalterno 1
- Subalterno 3





3.2.3 Descrizione del bene censito al Catasto al F. 54, Mapp. 284, Sub. 3, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto, ubicata al piano terra, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Sud con il Foglio 54 mappale 284 sub. 1, a Est a Nord e a Ovest con il Foglio 54 mappale 284 sub. 2.

Il bene immobile è costituito da un posto auto coperto inserito tra i subalterni 1 e 2 e con accesso diretto dal subalterno 2.

Si rileva che, come già osservato, il bene differisce parzialmente da quanto approvato; infatti, nello specifico, esso è separato dal cortile anteriore del subalterno 2 da una scala non presente nel progetto approvato che ne rende di fatto impossibile l'uso come posto auto (vedasi anche quanto riportato al paragrafo *Quesito n.6 - Conformità alla Normativa - Sanabilità*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Cortile anteriore	27,54 mq
Totale spazi esterni	27,54 mq
TOTALE	27,54 mq



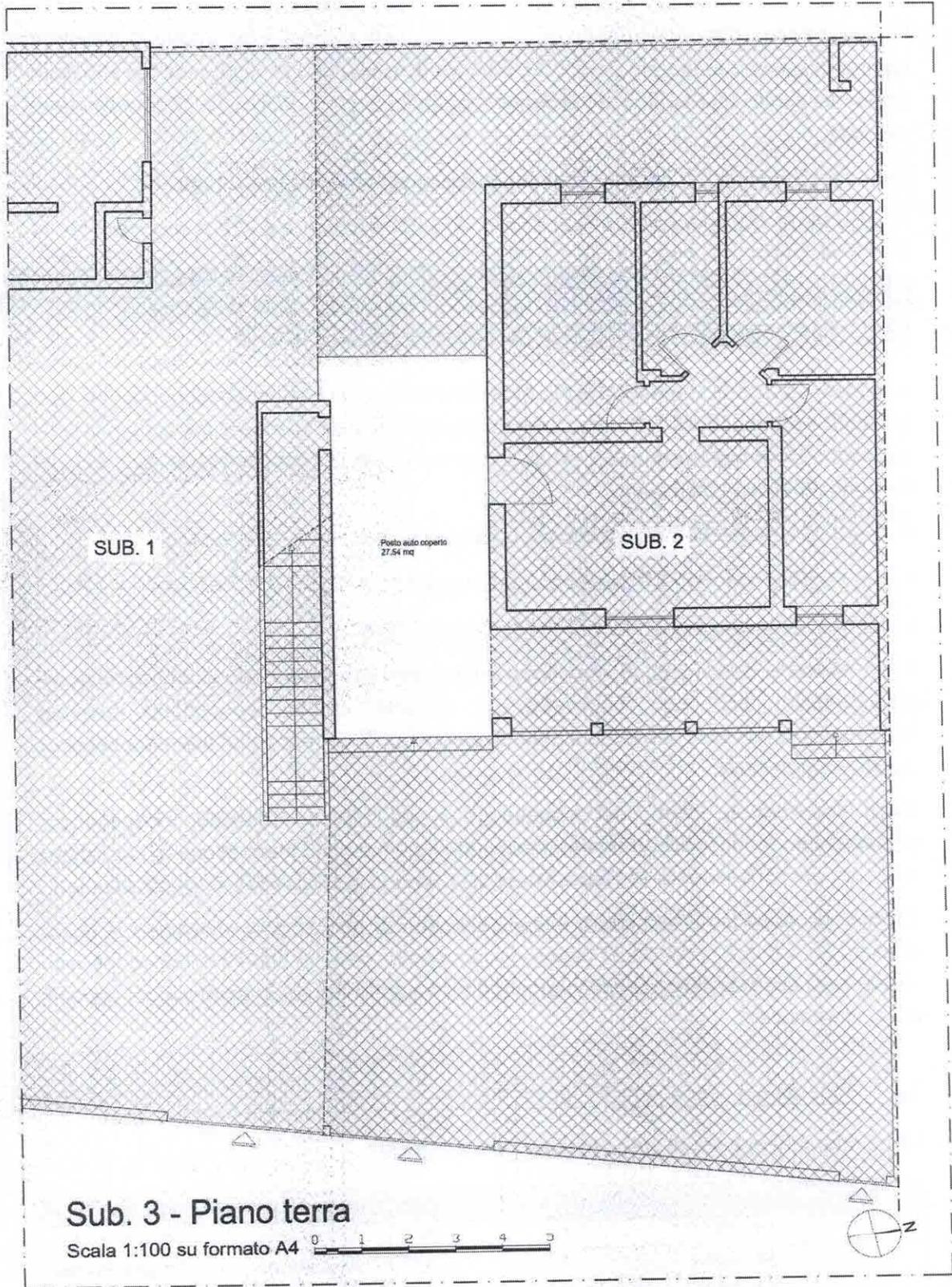


Figura 6 - Subalterno 3 - Piano Terra - Planimetria dello stato di fatto rilevato

- Subalterno 1
- Subalterno 2





3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, risulta che il bene citato nell'atto di pignoramento allo stato attuale ha subito una variazione catastale significativa (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).

Nello specifico infatti il bene oggetto di pignoramento coincide con il seguente:

"Immobile in Olbia, località Murta Maria, Via dei Gladioli n.37/39 e precisamente al NCEU al Foglio 54, mappale 284, Categoria A/2" di proprietà per 1/2 ciascuno degli esecutati, c. [redacted]

Allo stato attuale da suddetto singolo bene immobile sono stati originati tre distinti beni immobili a seguito di suddivisione catastale registrata in data 16.01.2021 di proprietà nelle medesime quote degli esecutati e coincidenti con i seguenti 3 beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Olbia come segue:

- foglio 54, particella 284, subalterno 1, Categoria A/2
- foglio 54, particella 284, subalterno 2, Categoria A/2
- foglio 54, particella 284, subalterno 3, Categoria C/6

I dati relativi ai beni immobili sopra riportati, pur non corrispondendo ai dati riportati nel pignoramento, sulla base documentazione catastale estratta, consentono l'univoca individuazione dei beni attuali come tutti derivanti nel loro insieme ed interezza dal bene oggetto di procedura.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento sono tre beni immobili ubicati al piano terra e al piano primo di una villetta a schiera sita nella frazione di Murta Maria del Comune di Olbia (SS) in via dei Gladioli.

Per ciò che concerne il numero di piano e i confini di ogni singolo subalterno si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo precedente relativo alla descrizione dei beni mentre per i dati catastali si faccia riferimento al paragrafo che segue relativo per l'appunto all'accatastamento.

3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Numero di piano
54, 284	1	A/2	Abitazione	Terra e Primo
54, 284	2	A/2	Abitazione	Terra e Primo
54, 284	3	C/6	Posto Auto	Terra

I tre beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati in un fabbricato sito nel Comune di Olbia (SS) nella frazione di Murta Maria in via Dei Gladioli ed i singoli subalterni insistono tutti sul foglio 54 e mappale 284.





I tre beni immobiliari oggetto della presente perizia risultano di proprietà dei sig.ri

[REDACTED]
[REDACTED] che detengono $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà delle unità immobiliari sopra individuate derivanti, come già osservato, dal bene oggetto di procedura esecutiva così come identificato in premessa alla presente perizia.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).

Si procederà ora ad analizzare i due subalterni iniziando dal piano terra.

3.4.1 Accatastamento bene censito al Catasto al F. 54, Mapp. 284, Sub. 1, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra e al piano primo.

Il bene è rappresentato nella planimetria catastale coerentemente con il progetto approvato ma in difformità con quanto effettivamente realizzato.

In aggiunta si osserva però che nei progetti approvati è stato indicato un posto auto non correttamente accatastato.

Considerate dunque le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità" ed osservato che sarà di conseguenza necessario procedere con le dovute variazioni e modifiche o delle planimetrie concessionate o dello stato di fatto dei luoghi, si fa rilevare che a seguito di suddette modifiche sarà successivamente ed eventualmente necessario aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale.

Prima di poter effettuare le variazioni ai dati catastali e alla planimetria catastale derivanti da quanto sopra anticipato, è necessario procedere con l'eventuale ottenimento del permesso di costruire in sanatoria o alternativamente con il ripristino dei luoghi secondo quanto effettivamente approvato.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

3.4.2 Accatastamento bene censito Catasto al F. 54, Mapp. 284, Sub. 2, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Il bene è rappresentato nella planimetria catastale coerentemente con il progetto approvato ma in difformità con quanto effettivamente realizzato.

Considerate dunque le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità" ed osservato che sarà di conseguenza necessario procedere con le dovute variazioni e modifiche o delle planimetrie concessionate o dello stato di fatto dei luoghi, si fa rilevare che a seguito di suddette modifiche sarà successivamente ed eventualmente necessario aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale.

Prima di poter effettuare le variazioni ai dati catastali e alla planimetria catastale derivanti da quanto sopra anticipato, è necessario procedere con l'eventuale ottenimento del





permesso di costruire in sanatoria o alternativamente con il ripristino dei luoghi secondo quanto effettivamente approvato (in questo secondo caso non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale e i dati catastali).

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

3.4.2 Accatastamento bene censito Catasto al F. 54, Mapp. 284, Sub. 3, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto è ubicata al piano terra.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti e l'unità è stata correttamente rappresentata nella planimetria catastale, coincidendo sia con lo stato di fatto che con il progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità").

3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, localizzata nel Comune di Olbia, frazione di Murta Maria, è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in subzona "C2.a" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

Le zone C – Espansione Residenziale identificano la parte di tessuto urbano, totalmente o parzialmente edificato, destinata all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il PUC si attua in conformità agli strumenti urbanistici attuativi e alla relativa convenzione.

Per tali zone il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione in sottozone omogenee, contraddistinte come segue:

- Sottozona C1 - Espansioni pianificate
- Sottozona C2 - Edificato spontaneo

Nello specifico la sottozona C2 – Edificato spontaneo identifica le aree del territorio comunale interessate da edificato spontaneo, realizzato prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte" o in assenza di titolo abilitativo.

Per quanto riguarda la Subzona C2.a - Ambiti sottoposti a Piano di Risanamento Urbanistico, essa identifica le aree interessate da Piani di Risanamento Urbanistico, redatti ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23. La Subzona identifica il tessuto edificato consolidato, o in via di consolidamento, e coincide con la superficie fondiaria individuata dai singoli Piani di Risanamento.

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.

Funzioni ammesse: sono consentite unicamente le funzioni previste dal Piano di Risanamento Urbanistico.





3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Olbia (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito delle seguenti concessioni edilizie, autorizzazioni, dichiarazioni e certificazioni:

- Pratica n. 3571 – Concessione in Sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e L.R. n. 23/85 del 03.07.2001
- Concessione Edilizia n. 445/08 Rif. Archivio 117/08 del 01.10.2008
- Variante in Corso d'Opera n. 235/09 Rif. Archivio 117/08 del 07.10.2009
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Attestato di Prestazione Energetica del 16.05.2022

Concessione in Sanatoria del 2001

La Concessione in Sanatoria n. 3571 del 03.07.2001 riguarda la realizzazione di una casa di civile abitazione su di un unico livello composta da n.1 sala-soggiorno con angolo cottura, n. 2 letto, n.1 wc, corridoio-ingresso e veranda; adiacente l'abitazione n.1 loc. di sgombero con cisterna idrica e wc.

Nella pratica viene evidenziato che *"il suddetto locale è stato costruito al Foglio 54 Mapp. 284"*.

Tale concessione in sanatoria era afferente al fabbricato attuale nelle sue forme e volumi esistenti al 2001 (al tempo ad un singolo piano) ovvero coincideva con il fabbricato oggetto precipuo ed iniziale di pignoramento al tempo distinto al foglio 54 mappale 284 senza subalterno.

Si rileva che a seguito di accesso agli atti non sono stati rinvenuti gli allegati grafici indicati nella concessione in sanatoria ma la definizione planimetrica del fabbricato autorizzato tramite tale concessione è stata possibile grazie all'estrazione della planimetria catastale storica recante data 30.11.1985.

Tale planimetria catastale è stata fondamentale per definire la distribuzione interna del locale di sgombero insistente al piano terra ed afferente al subalterno 1 in quanto nelle successive concessioni ed autorizzazioni, non avendo queste ultime ad oggetto la modifica degli spazi interni a tale locale di sgombero, lo stesso è stato sempre rappresentato solo attraverso il suo ingombro perimetrale in pianta senza evidenziare i tamponamenti interni.

Concessione in Edilizia del 2008

La Concessione Edilizia n. 445/08 del 01.10.2008 riguarda la sopraelevazione di una casa di civile abitazione per un edificio sito in Murta Maria e distinto al N.C.E.U al foglio 54 mappale 284.





Tale concessione ha comportato la trasformazione del fabbricato già oggetto della precedentemente citata concessione in sanatoria del 2001 da edificio ad un piano fuori terra ad edificio a due piani fuori terra.

Tale concessione edilizia era afferente al fabbricato attuale nelle forme e volumi per le quali si chiedeva l'autorizzazione alla realizzazione nel 2008 (passaggio da edificio ad un piano ad edificio a due piani) ovvero coincideva con il fabbricato oggetto precipuo ed iniziale di pignoramento al tempo ancora distinto al foglio 54 mappale 284 senza subalterno.

Variante in Corso d'Opera del 2009

La Variante in Corso d'Opera n. 235/09 del 07.10.2009 riguarda modifiche a quanto già concesso con la precedentemente citata C.E. 445/08.

Le modifiche autorizzate hanno riguardato una differente disposizione interna dei tramezzi in entrambi i piani rispetto a quanto già concesso con la C.E. 445/08.

Anche in questo caso il fabbricato era ancora definito da un unico subalterno e coincideva con il fabbricato oggetto precipuo ed iniziale di pignoramento al tempo ancora distinto al foglio 54 mappale 284 senza subalterno.

Gli elaborati grafici allegati a tale variante saranno quelli usati ai sottoparagrafi seguenti come riferimento per il confronto tra lo stato di fatto e il progetto approvato per quanto riguarda il piano terra ed il piano primo ad eccezione del locale di sgombero insistente al piano terra per il quale, come già osservato, si farà riferimento alla planimetria catastale del 1985.

Autocertificazione a 0 giorni del 2021

L'Autorizzazione a 0 giorni Numero di Protocollo 33670 del 22.03.2021 riguardava la divisione del cortile con recinzione metallica, spostamento di un posto auto scoperto e della porta di un vano tecnico.

Successivamente a tale autorizzazione l'originario fabbricato fino a questo momento distinto al catasto al foglio 54 mappale 284 veniva suddiviso in tre differenti unità immobiliari distinte sempre al medesimo foglio e mappale ma distinte dai subalterni 1, 2 e 3.

Come già osservato nei precedenti capitoli tali tre unità immobiliari sono oggetto del presente elaborato peritale.

In considerazione delle modifiche autorizzate e dello stato dei luoghi, gli elaborati grafici afferenti a tale autorizzazione saranno utilizzati ai sottoparagrafi seguenti per evidenziare la posizione di una porta insistente sul sottoscala al piano terra collocata difformemente da quanto approvato.

Inoltre negli elaborati grafici è stato indicato un posto auto non correttamente accatastato come già osservato al paragrafo "3.4 Accatastamento".





Dichiarazione di Agibilità del 2022

La Dichiarazione di Agibilità Numero di Protocollo 55629 del 13.05.2022 riguarda esclusivamente il bene immobile distinto al foglio 54, mappale 284, subalterno 2.

Non sono state reperite dichiarazioni di agibilità per i beni distinti al subalterno 1 e al subalterno 3

Attestato di Prestazione Energetica del 16.05.2022

L'Attestato di Prestazione Energetica del 16.05.2022 riguarda esclusivamente il bene immobile distinto al foglio 54, mappale 284, subalterno 2.

Non sono è stato reperito l'attestato di prestazione energetica per il bene distinto al subalterno 1.

Considerazioni sui documenti acquisiti

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **gli immobili pignorati presentano difformità rispetto ai progetti approvati.**

Si evidenzia che i beni immobiliari oggetto di procedura sono soggetti a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicati su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.13).

Al fine di sanare gli abusi che verranno analizzati nei seguenti sottoparagrafi si dovrà fare pertanto riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.), così come specificato in relazione ad ogni singolo bene ed ulteriormente, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi delle unità immobiliari realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso il Servizio Accesso agli Atti e l'Ufficio SUAPE del Comune di Olbia visionabile nell'*Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica.*

Si procederà adesso analizzando singolarmente i due subalterni procedendo subalterno per subalterno ed evidenziando, tra le svariate misure difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.





3.6.1 Conformità alla normativa - sanabilità F. 54, Mapp. 284, Sub. 1, Cat. A/2

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità evidenti rispetto al progetto approvato.**

Infatti. Nello specifico:

- Al piano terra:
 - la porta presente nel sottoscala e collocata sul lato opposto rispetto a quello indicato nel progetto approvato;
- Al piano primo:
 - due superfici approvate come verande sono state chiuse da paramenti murari determinando di fatto volumi aggiuntivi non autorizzati;
 - la fioriera indicata nel progetto approvato è stata chiusa generando un volume non abitabile;
 - il posizionamento di alcuni tamponamenti interni risulta lievemente traslato nello stato di fatto rispetto al progetto autorizzato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanabili tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi in cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza potrebbe comunque prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare





tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Soprintendenza, visto che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Soprintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino di volumi, superfici e prospetti, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- la chiusura della porta realizzata nel sottoscala in posizione errata e il suo corretto collocamento così come da progetto approvato;
- la rimozione dei paramenti murari esterni che hanno comportato la chiusura delle verande ed il ripristino delle verande stesse;
- la rimozione della copertura che ha comportato la chiusura della fioriera ed il suo ripristino.

In aggiunta si evidenzia che il subalterno in argomento è dotato di un contatore unico idrico e di un contatore unico elettrico in comunione con il Subalterno 2, sebbene presenti un impianto idrico e un impianto elettrico diviso e distinto dal Subalterno 2 stesso. Sarà pertanto necessario dotare il Subalterno 1 di un contatore idrico e di un contatore elettrico separati e ad uso esclusivo.

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

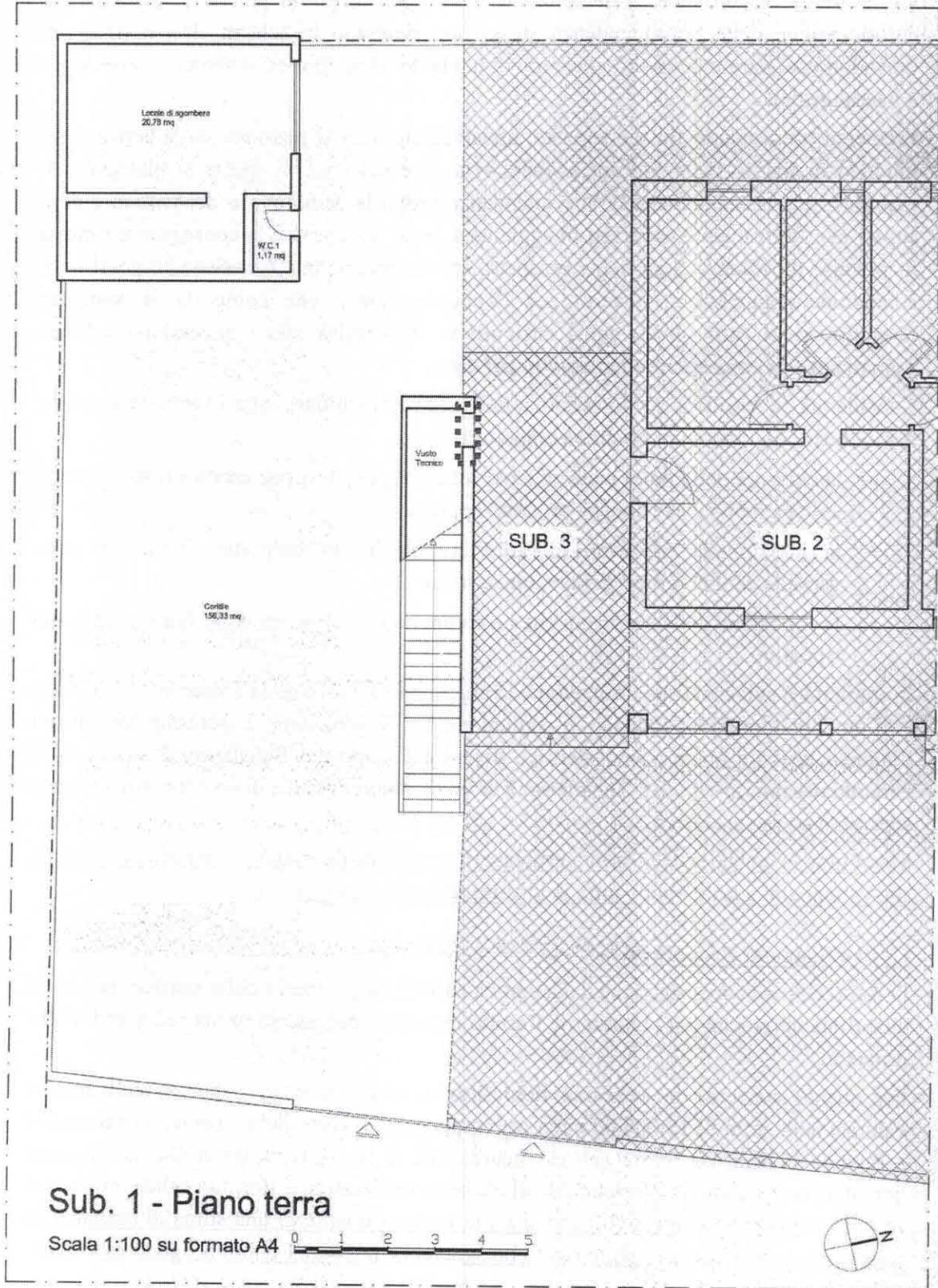
I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **15.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Soprintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.





Sub. 1 - Piano terra

Scala 1:100 su formato A4

Figura 7 – Subalterno 1 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difforni rispetto a quanto approvato

- Porta collocata sul sottoscala in posizione difforme dal progetto approvato



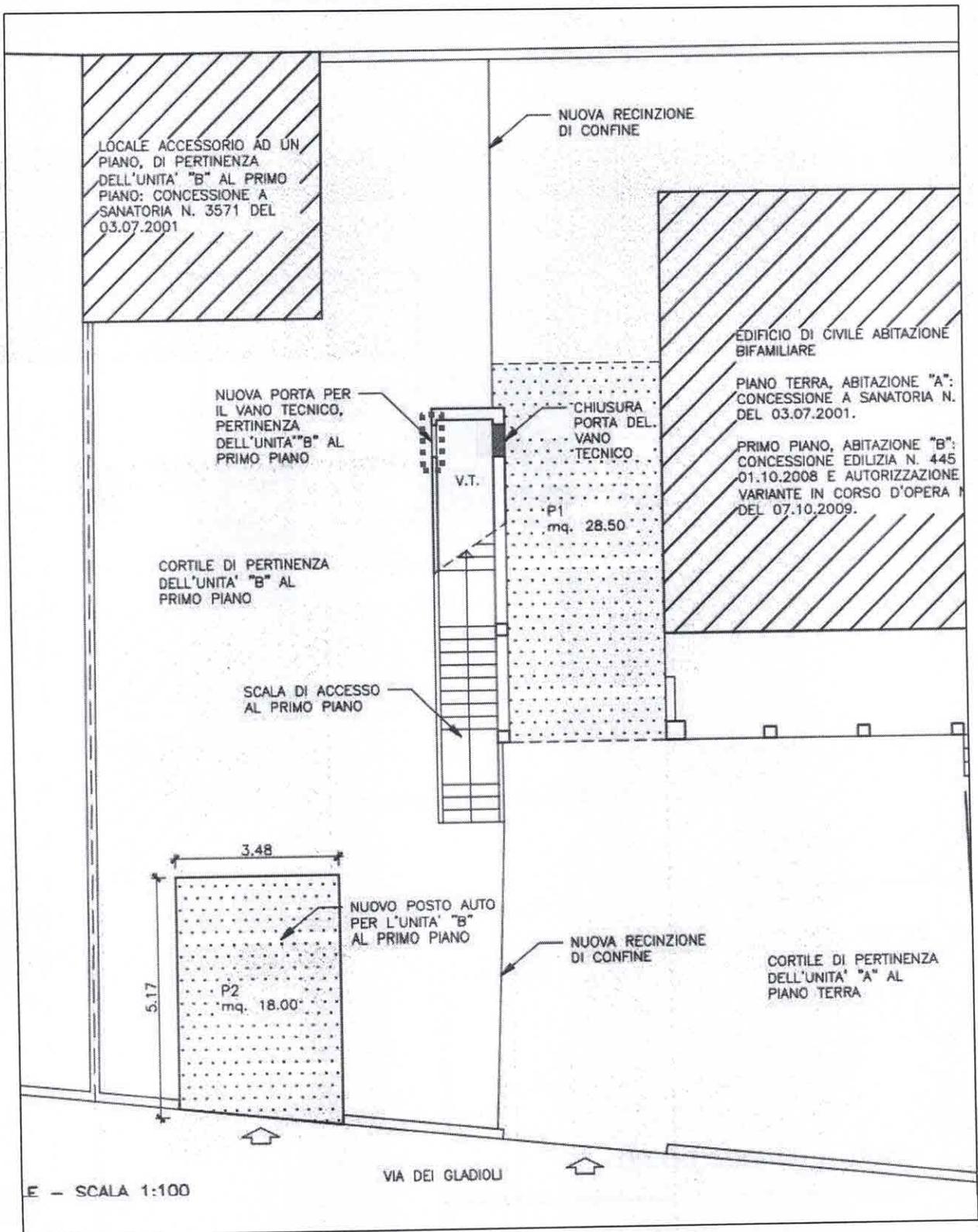


Figura 8 - Subalterno 1 - Piano Terra - Planimetria stato di progetto - Autocertificazione del 2001

- Posizione approvata della porta da realizzare nel sottoscala



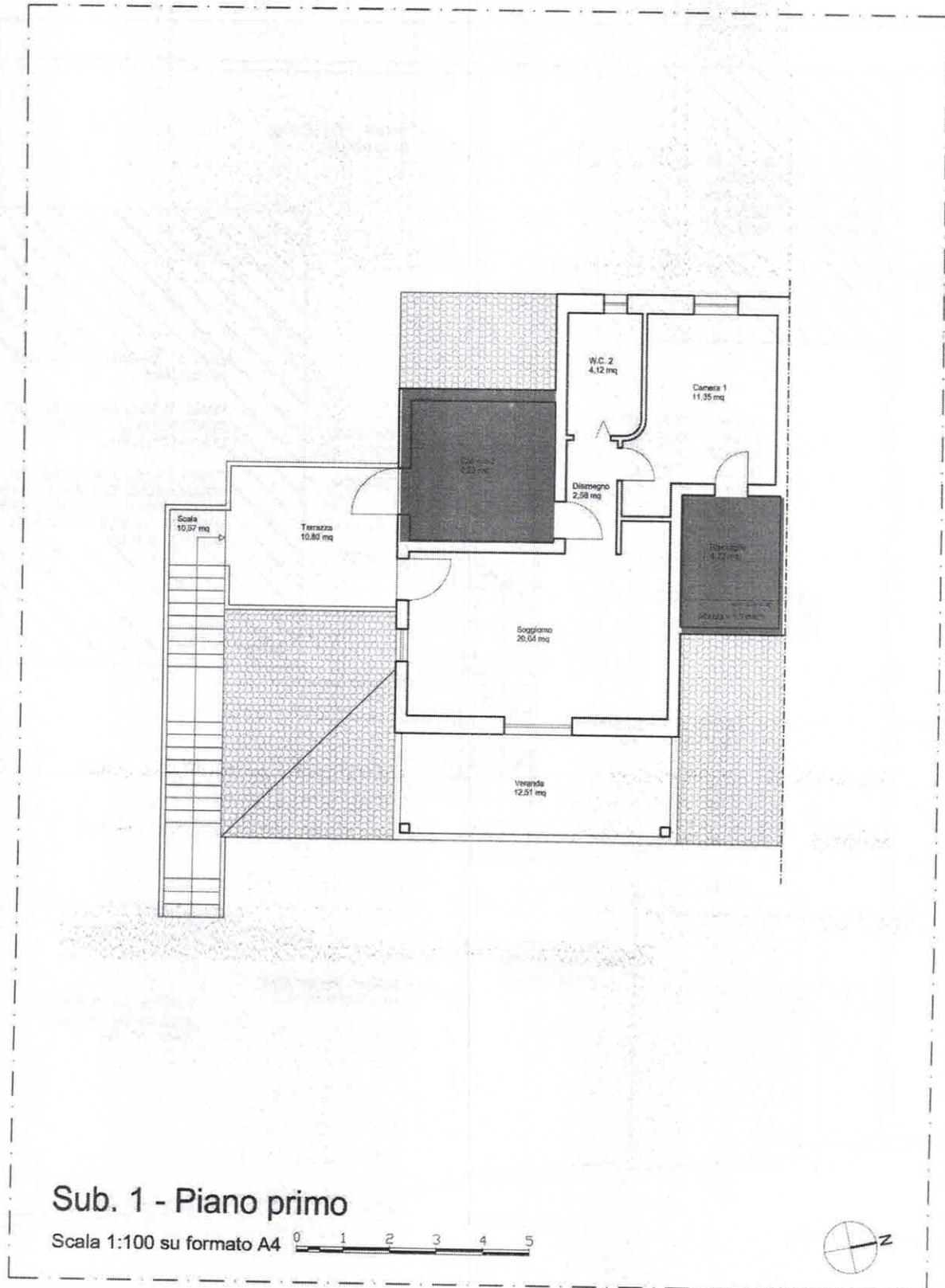


Figura 9 – Subalterno 1 – Piano Primo – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Volumi abusivamente realizzati in sede delle verande e della fioriera approvate [redacted]



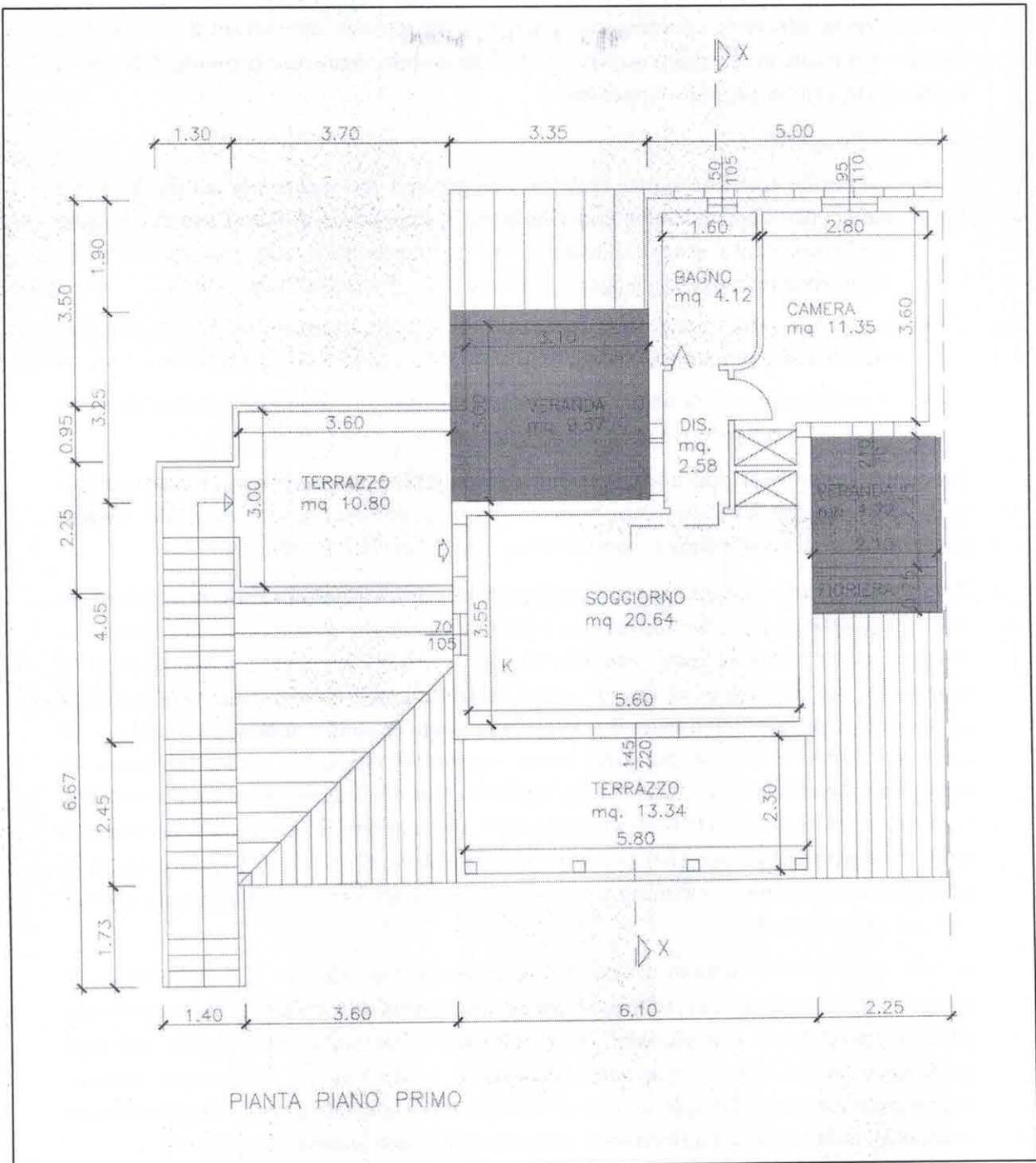


Figura 10 – Subalterno 1 – Piano Primo – Planimetria stato di progetto – Variante in corso d'opera del 2009

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti
- Graficamente si evidenziano le verande e la fioriera indicate nel progetto approvato [redacted]





3.6.2 Conformità alla normativa - sanabilità F. 54, Mapp. 284, Sub. 2, Cat. A/2

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità evidenti rispetto al progetto approvato.**

Infatti. Nello specifico:

- nel cortile anteriore è stato realizzato un gradino che separa tale cortile dal posto auto coperto coincidente con il subalterno 3, impedendo di fatto l'uso di tale bene per lo scopo per il quale è stato approvato (si ricorda che il subalterno 3 è dichiarato come appartenente alla categoria catastale C/6 – Posto auto coperto);
- nel cortile posteriore è stato realizzato un volume ospitante un box doccia non previsto nel progetto approvato;
- il posizionamento di alcuni tamponamenti interni risulta lievemente traslato nello stato di fatto rispetto al progetto autorizzato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanabili tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza potrebbe comunque prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma





dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- la sostituzione del gradino posto nel cortile anteriore con una rampa dotata dell'adeguata inclinazione per consentire il parcheggio di una autovettura nel subalterno 3;
- la demolizione del volume posto nel cortile posteriore e contenente un box doccia.

In aggiunta si evidenzia che il subalterno in argomento, come già osservato al precedente sottoparagrafo, è dotato di un contatore unico idrico e di un contatore unico elettrico in comunione con il Subalterno 1, sebbene presenti un impianto idrico e un impianto elettrico diviso e distinto dal Subalterno 2 stesso. Sarà pertanto necessario dotare il Subalterno 2 di un contatore idrico e di un contatore elettrico separati e ad uso esclusivo.

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **5.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.



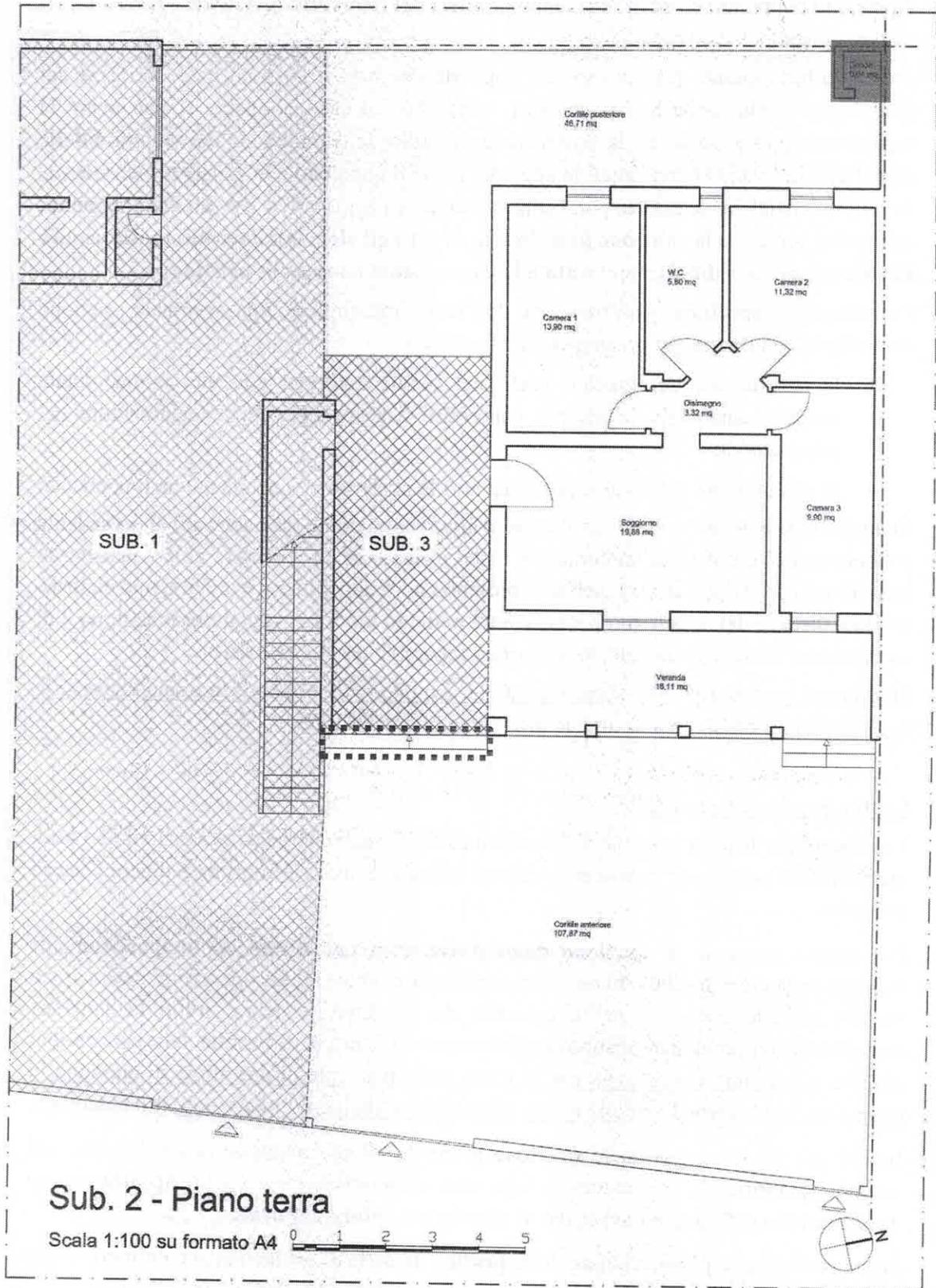


Figura 11 – Subalterno 2 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Gradino realizzato che impedisce l'uso previsto per il subalterno 3
- Volume abusivamente realizzato contenente un box doccia



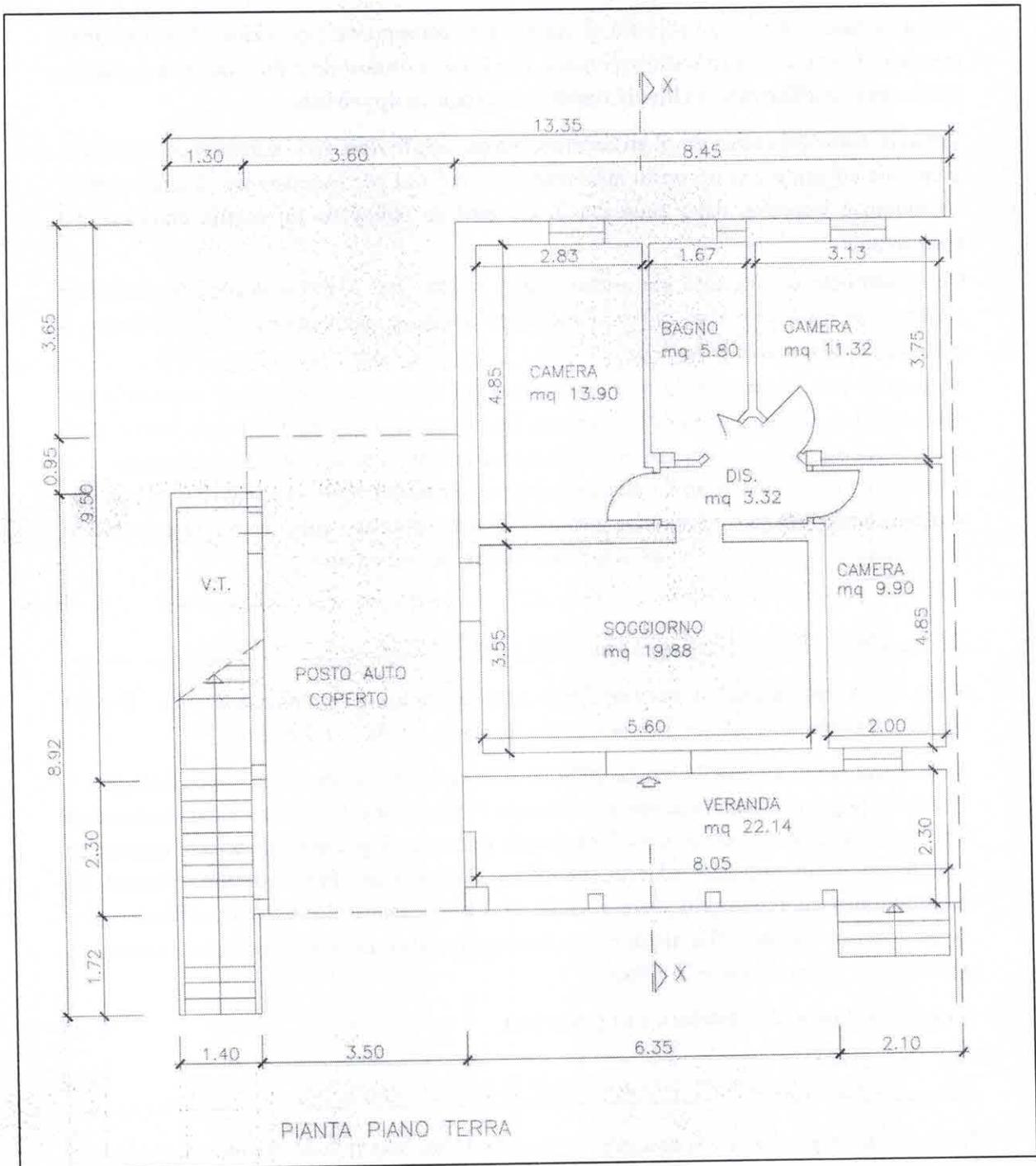


Figura 12 – Subalterno 2 – Piano Terra – Planimetria stato di progetto – Variante in corso d'opera del 2009

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti, ovvero nello specifico l'assenza del gradino collocato nel cortile anteriore in corrispondenza del posto auto coperto e del volume collocato nel cortile posteriore



3.6.3 Conformità alla normativa - sanabilità F. 54, Mapp. 284, Sub. 3, Cat. C/6

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **il bene immobile pignorato non presenta in sé e per sé difformità evidenti rispetto al progetto approvato.**

Tuttavia, come già osservato al precedente sottoparagrafo relativo al subalterno 2, tale bene immobile coincide con un posto auto coperto il cui uso per lo scopo per il quale è stato approvato è impedito dalla presenza di un gradino collocato sul cortile anteriore del subalterno 2.

Coerentemente con quanto già espresso alle pagine precedenti è necessario sostituire suddetto gradino con una rampa dotata dell'adeguata inclinazione per consentire il parcheggio di una autovettura.

Il costo di tale operazione è stato già incluso nei costi delle lavorazioni necessarie per rendere il subalterno 2 conforme e pertanto non verrà ulteriormente indicata; inoltre, così come verrà espresso al paragrafo 3.9 – *Divisione in lotti*, il bene relativo al subalterno 3 ed il bene relativo al subalterno 2 verranno accorpati e costituiranno un unico lotto di vendita, non risultando pertanto necessario attribuire questo specifico costo all'acquirente futuro del subalterno 3 piuttosto che all'acquirente futuro del subalterno 2.

3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure ipo-catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 21 marzo 2024, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Olbia.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il giorno del sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato che il bene oggetto di procedura **non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, risultano trascritte le ulteriori seguenti formalità in relazione al bene:

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto**





Ingiuntivo Pubblico ufficiale [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

- **Iscrizione del** [REDACTED] **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico ufficiale** [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

Trascrizioni Contro:

Trascrizione del [REDACTED] **nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare Giudiziario** [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è il bene immobile ubicato in via dei Gladioli nella frazione di Murta Maria del Comune di Olbia distinto al NCEU al Foglio 54, mappale 284, Categoria A/2.

Come già ampiamente espresso nei precedenti paragrafi, da suddetto singolo bene immobile sono stati originati tre distinti beni immobili, a seguito di suddivisione catastale registrata in data 16.01.2021, di proprietà nelle medesime quote degli esecutati e coincidenti con i seguenti 3 beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Olbia come segue:

- foglio 54, particella 284, subalterno 1, Categoria A/2
- foglio 54, particella 284, subalterno 2, Categoria A/2
- foglio 54, particella 284, subalterno 3, Categoria C/6





Allo stato attuale tali **beni pignorati sono vendibili singolarmente in due lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto una autonoma unità immobiliare indipendente.**

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dall'elaborato planimetrico) e redigere il frazionamento.

Tuttavia, in considerazione del fatto che il Subalterno 3 destinato a posto auto coperto presenta una collocazione spaziale ed un legame pressoché inscindibile con il Subalterno 2 (mentre sarebbe difficilmente accorpabile al Subalterno 1) si è scelto di definire i lotti di vendita così come indicato nella tabella a seguire:

LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterni	Categoria	Piano
Lotto 1	54	284	1	A/2	T e 1°
Lotto 2	54	284	2 e 3	A/2 e C/6	T.

Si sono definiti quindi un totale di 2 lotti.

3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

I singoli beni immobiliari sono **pignorati per intero.**

3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Il giorno dell'accesso ai luoghi le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva risultavano essere liberi ma in uso agli esecutati come casa vacanza estiva, non costituendo comunque dimora degli esecutati ma rimanendo nella piena disponibilità degli stessi (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente all'Istituto Vendite Giudiziarie che detiene la custodia del bene e di entrambi gli esecutati) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

- **Atto di compravendita del [redacted], a rogito del Notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted], grazie al quale i sig.ri [redacted] acquistavano in regime di separazione dei beni da [redacted] l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).**

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà**





dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi ai sig.ri [redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] **i quali detengono 1/2 ciascuno del diritto di proprietà** delle unità immobiliari in precedenza individuate derivanti, come già osservato, dal bene oggetto di procedura esecutiva così come identificato in premessa alla presente perizia.

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), gli esecutati riferiscono di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.

3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Gli immobili sono di proprietà dell'**esecutato** [redacted]
[redacted]
[redacted] **in regime di separazione dei beni.**

3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" Il giorno del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che il bene oggetto di procedura **non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 3.8, si riportano le seguenti:

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del** [redacted] **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico ufficiale** [redacted]
[redacted]
A favore di [redacted]
[redacted]
Contro [redacted]
[redacted]





Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

- **Iscrizione del [redacted] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico ufficiale [redacted]**

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [redacted] nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare Ufficiale Giudiziari [redacted]**

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Gravante per la quota di ½ sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura





3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Olbia – zona Murta Maria - riferite al 2° semestre del 2023.

Conteggio estimativo

- Per immobili con tipologia **Abitazioni Civili** (sub. 1 e sub. 2) con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona E4 / Suburbana / Lido del Sole Murta Maria Porto Istana nel Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 2.250,00 \text{ €/mq}$$

- Per immobili con tipologia **Posto Auto Coperto** (sub. 3) si valuteranno tali beni come pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare calcolandone la superficie commerciale tramite specifico coefficiente di omogeneizzazione:

$$\text{coefficiente omogeneizzazione} = 0,12$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procederà all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo



K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) in considerazione dell'immediata vicinanza al mare dei beni il coefficiente assumerà una quantità tale da aumentarne il valore del 10%:

$$K_l = 1,10$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) il coefficiente sarà differente a seconda del piano sul quale insistono i vani principali dei singoli subalterni in quanto dal primo piano si può godere di una piacevole vista:

- Subalterno 1: $K_p = 1,05$
- Subalterno 2: $K_p = 1,00$
- Subalterno 3: $K_p = 1,00$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) i materiali di finitura ed ornamentali sono di buona qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato; non si ravvisano significativi segni di degrado; tuttavia entrambi i beni necessitano di interventi di manutenzione ordinaria ed il subalterno 1, nella sua porzione destinata a locale di sgombero, necessita di interventi più consistenti. Il coefficiente sarà differente a seconda del singolo subalterno, proporzionalmente agli interventi di manutenzione da realizzare:

- Subalterno 1: $K_t = 0,95$
- Subalterno 2: $K_t = 0,98$
- Subalterno 3: $K_t = 1,00$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito) considerato quanto riportato al paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità" ed in relazione al fatto che i beni non risultano integralmente conformi alle concessioni, il coefficiente assumerà una quantità tale da deprezzare il valore del bene del 5% per il subalterno 1 e del 2% per il subalterno 2, proporzionalmente alle difformità riscontrate:

- Subalterno 1: $K_{pr} = 0,95$
- Subalterno 2: $K_{pr} = 0,98$
- Subalterno 3: $K_{pr} = 1,00$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Suddetti coefficienti verranno indicati subalterno per subalterno in specifica tabella riportata al sottoparagrafo "3.14.4 Determinazione del valore venale dei singoli subalterni" nella quale sarà indicato:





- il più probabile Valore di Mercato del Parametro di Riferimento dato dalla formula:

$$V_r = V_m \times K$$

- il Valore Venale dei singoli beni immobiliari moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Superficie scoperta: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio
 - i) al 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.





N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Per il calcolo della superficie commerciale si riportano nelle pagine seguenti le planimetrie dei beni con campiture relative alle diverse destinazioni d'uso degli ambienti (realizzate in accordo con i progetti approvati) le cui superfici verranno esplicitate in tabelle di sintesi rappresentanti i calcoli delle superfici commerciali omogenizzate e riportate ai sottoparagrafi a seguire.



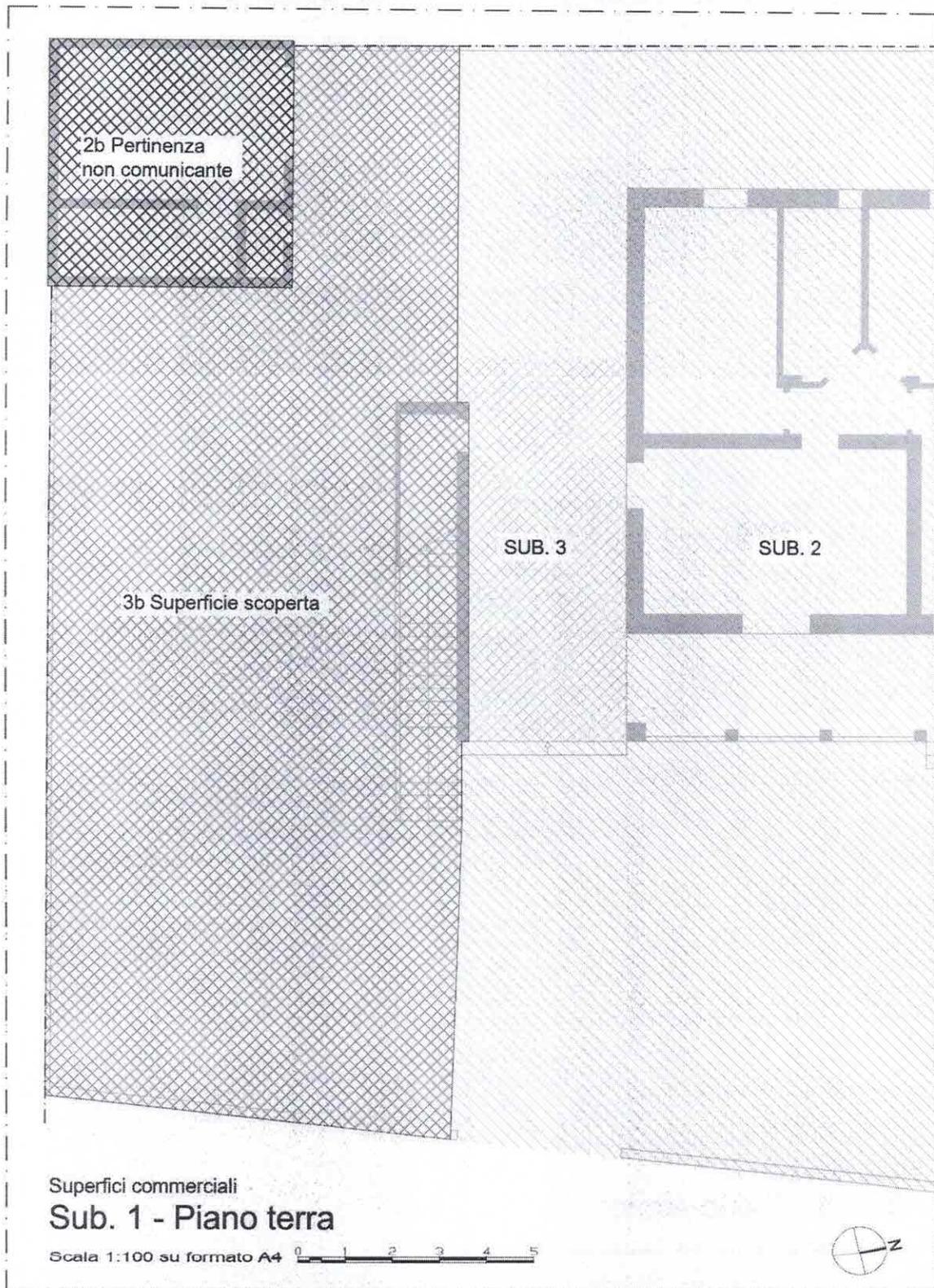


Figura 13 – Subalterno 1 - Piano terra – *simulazione utile ai fini del calcolo della superficie commerciale*

- 2b Pertinenze esclusive accessorie non comunicati
- 3b Superfici scoperte



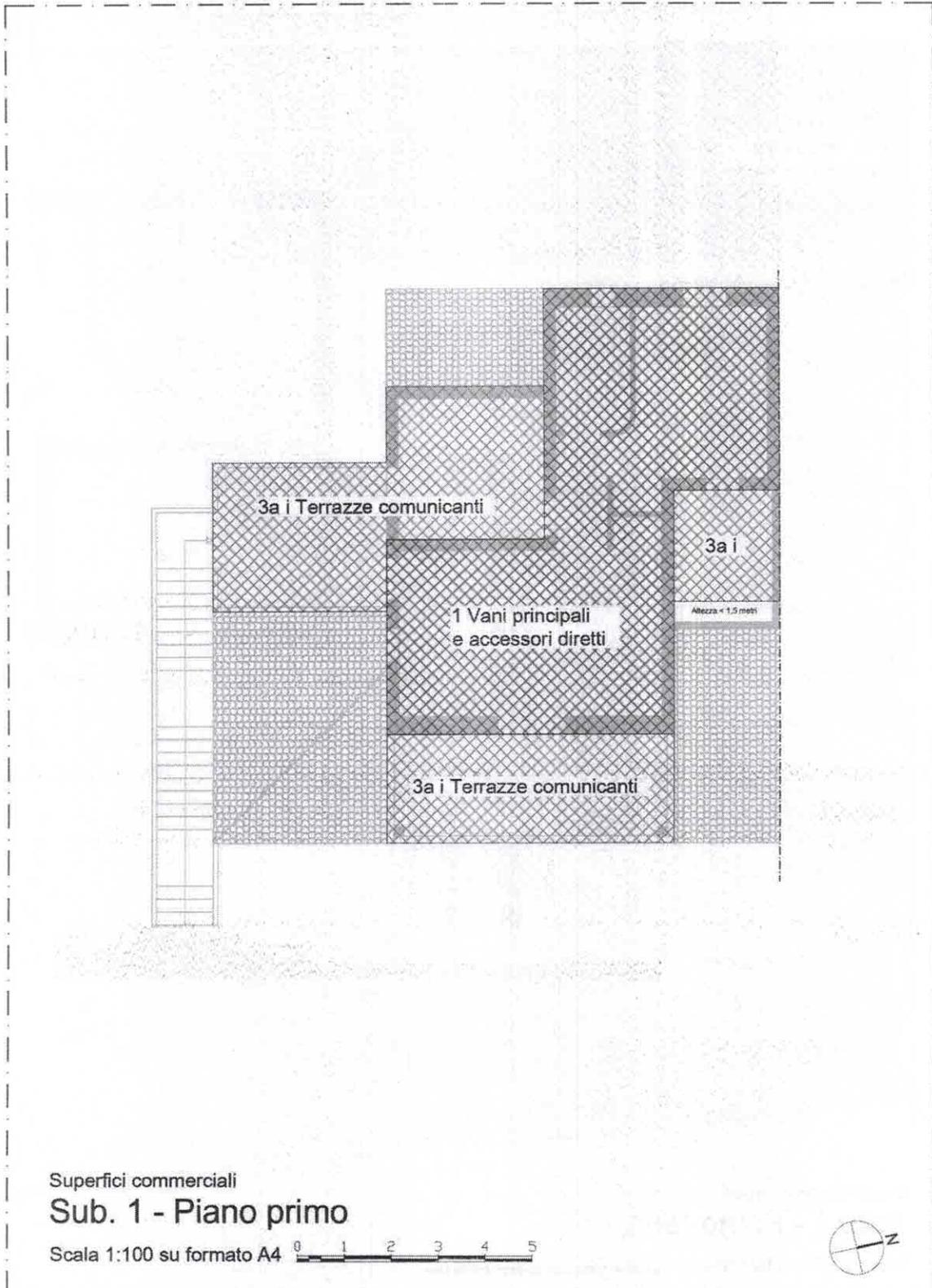


Figura 14 – Subalterno 1 - Piano primo – simulazione utile ai fini del calcolo della superficie commerciale

- 1 Vani principali ed accessori diretti
- 3ai Balconi, terrazze e similari comunicanti con vani principali ed accessori diretti

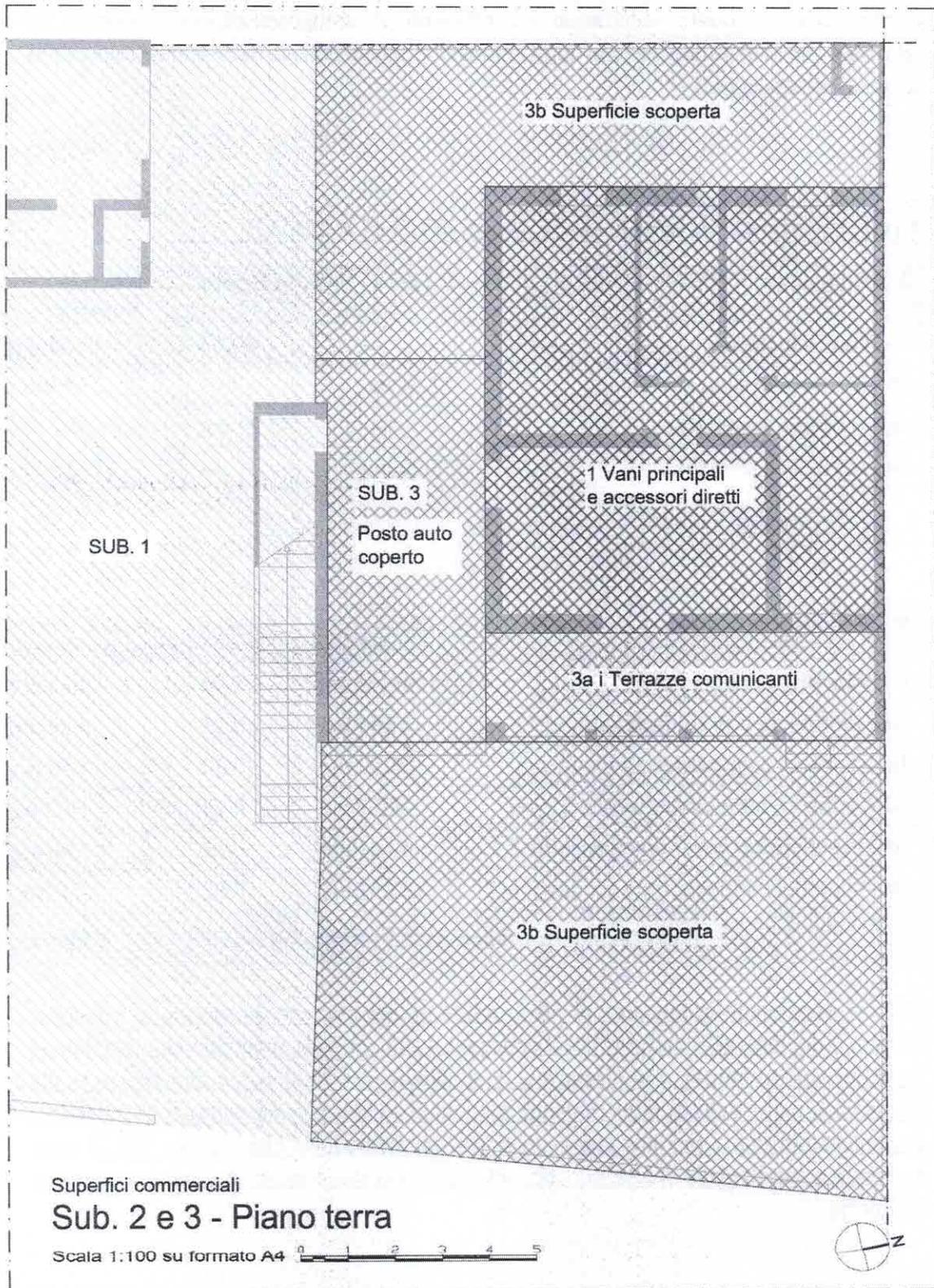


Figura 15 – Subalterni 2 e 3 – simulazione utile ai fini del calcolo della superficie commerciale

- 1 Vani principali ed accessori diretti
- 3ai Balconi, terrazze e similari comunicanti con vani principali ed accessori diretti
- 3b Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili
- Sub. 3 Posto auto coperto





Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalle tabelle riportate ai seguenti sottoparagrafi.

3.14.1 Superficie commerciale - F. 54, Mapp. 284, Sub. 1, Cat. A/2

Destinazione	Piano Terra	Piano Primo	Totale Superfici
1 - Vani principali	---	49,63	49,63 mq
2b - Pertinenze non comunicanti	27,04 mq	---	27,04 mq
3ai - terrazze comunicanti	---	42,27 mq	42,27 mq
3b - superficie scoperta	173,20 mq	---	173,20 mq

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 - Vani principali	49,63 mq	1,00	49,63 mq
2b - Pertinenze non comunicanti	27,04 mq	0,25	6,76 mq
3ai - terrazze comunicanti fino a 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai - terrazze comunicanti oltre a 25 mq	17,27 mq	0,10	1,73 mq
3b - superficie scoperta fino a superficie 1	49,63 mq	0,10	4,96 mq
3b - superficie scoperta oltre a superficie 1	123,57 mq	0,02	2,47 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			73,05 mq

N.B.: si osservi che in relazione al piano primo, in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, per il calcolo della superficie commerciale le superfici corrispondenti alla Camera 2 e al Ripostiglio (così come denominate nella planimetria dello stato di fatto rilevato) sono state calcolate come terrazze comunicanti coerentemente con i progetti approvati e con la definizione planimetrica che il bene assumerà a seguito delle operazioni che sarà necessario eseguire per rendere il bene stesso conforme.





3.14.2 Superficie commerciale - F. 54, Mapp. 284, Sub. 2, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 - Vani principali	80,25 mq	1,00	80,25 mq
3ai - terrazze comunicanti fino a 25 mq	19,43 mq	0,30	5,83 mq
3b - superficie scoperta fino a superficie 1	80,25 mq	0,10	8,02 mq
3b - superficie scoperta oltre a superficie 1	79,56 mq	0,02	1,59 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			95,64 mq

N.B.: si osservi che in relazione al piano terra, in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, per il calcolo della superficie commerciale la porzione di superficie corrispondente al box doccia che dovrà essere soggetta a demolizione è stata calcolata come semplice superficie scoperta di afferenza del cortile posteriore.

3.14.3 Superficie commerciale - F. 54, Mapp. 284, Sub. 3, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
Posto auto coperto	27,54 mq	0,12	3,30 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			3,30 mq

3.14.4 Determinazione del Valore Venale dei singoli subalterni

La tabella proposta a seguire riporta il calcolo dei valori venali dei singoli subalterni ottenuto utilizzando opportunamente i coefficienti in precedenza esplicitati moltiplicati per la valutazione media e per la superficie commerciale omogeneizzata secondo le seguenti formule:

- Coefficiente $K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$
- Valore di Mercato del Parametro di Riferimento $V_r = V_m \times K$
- Valore Venale dei singoli beni immobiliari $V = V_r \times S$

Sub	Piano	Cat.	Valutazione media €/mq	K _l	K _p	K _t	K _{pr}	K	Valore di mercato €	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore Venale €
1	T-1	A/2	2250,00	1,10	1,05	0,95	0,95	1,0424	2345,40	73,05	171 331,47
2	T	A/2	2250,00	1,10	1,00	0,98	0,98	1,0564	2376,90	95,64	227 326,72
3	T	C/6	2250,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,1000	2475,00	3,30	8 167,50





3.14.6 Determinazione del Valore Venale dei singoli lotti

In questo sottoparagrafo verranno calcolati i valori dei singoli lotti di vendita formati in accordo con quanto espresso al paragrafo "3.9 – Divisione in lotti"

LOTTO 1

Il lotto 1 sarà formato dal solo **subalterno 1 categoria A/2** del valore di € 171.331,47.

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 500,00 + € 15.000,00 + € 2.500,00 + = € 18.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 171.331,47 - € 18.000,00 = € 153.331,47$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 1: € 153.000,00

(diconsi euro centocinquantatremila00)

LOTTO 2

Il lotto 2 sarà formato dal **subalterno 2 categoria A/2** e dal **subalterno 3 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 227.326,72 + € 8.167,50 = € 235.494,22$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 500,00 + € 5.000,00 + € 1.500,00 + = € 7.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 235.494,22 - € 7.000,00 = € 228.494,22$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 1: € 228.000,00

(diconsi euro duecentoventottomila/00)





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 55 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A	Verbale conferimento incarico
Allegato B	Documentazione Catastale
Allegato C	Documentazione Ipotecaria
Allegato D	Istanza accesso agli atti U.T.
Allegato F	Convocazioni accesso ai luoghi
Allegato G	Copia atto compravendita
Allegato H	Argea
Allegato I	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato L – Lotto 1	Verbale Accesso ai Luoghi
Allegato L – Lotto 2	Verbale Accesso ai Luoghi
Allegato M – Lotto 1	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 2	Documentazione fotografica
Allegato N – Lotto 1	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato N – Lotto 2	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato S	Spese sostenute

Tempio Pausania, li 20.04.2024

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

