

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
(Prov. di SASSARI)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

contro

Ruolo GES. N° 41/2023

**RELAZIONE TECNICA**

Il C.T.U.:  
Arch. Anna Maria Muzzetto

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE  
Dr.ssa Federica Lunari

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data dell'incarico:  
14.07.2023

Data del deposito Relazione Tecnica:  
07.05.2024

Data del Rinvio:  
14.05.2024



**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**, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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 fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

#### **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. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDAZIONE]



**precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

**QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore escutato, 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 (segnalando se gli stessi restano 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 restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

**PREMESSA**

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C.,

Dopo aver predisposto Il Verbale di sopralluogo, (*allegato alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

L'Immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

*– “Unità immobiliare nel Comune di Olbia, via Ferrara costituito da appartamento posto al piano secondo, censito nel N.C.E.U. del Comune di Olbia al foglio 41, particella 4190, sub 6, Z.C.1, Cat. A2, R.C. Euro 433,82, con tutti gli annessi, pertinenze e dipendenze, quote comuni e condominiali, con quanto vi sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge, nulla escluso.”*

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]





coperta a cui si accede dal soggiorno, pavimentata in ceramica 15x30, con parapetto in muratura con soglia in granito sormontato da ringhiera metallica ed un terrazzino a cui si accede dalla camera da letto con parapetto in muratura con soglia in granito sormontato da ringhiera metallica.

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica di colorazione chiara, è delle dimensioni 30x30, la pavimentazione delle camere è in ceramica 30x30.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile,  
Le **porte interne** sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno.

Gli infissi sono in legno, vetrocamera, persiane in legno. Battiscopa in ceramica delle dimensioni standard.

### 3.GLI IMPIANTI

Acqua calda sanitaria;

Caldaia alimentata a gas posta in esterno su veranda;

Condizionatore con unità esterna.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico, citofonico e TV;

L'impianto igienico sanitario è efficiente.

L'appartamento **confina** con residua proprietà della società venditrice, distacco su via Ferrara e distacco su via Teramo, salvo altri.

### CONSISTENZA

-Consistenza catastale: 3 vani;

-Dati superficie : Totale 62 mq, Totale escluse aree scoperte: 57 mq

-superficie lorda: mq 57,33

-veranda coperta: mq 13,60

-Veranda scoperta: mq 2,35

Considerato che la veranda coperta produce una superficie commerciale equivalente di  $13,60 \times 0,40 = 5,44$  metriquadrati circa;

Considerato che la veranda scoperta produce una superficie commerciale equivalente di  $2,35 \times 0,30 = 0,70$  metriquadrati circa;

la superficie commerciale risulta di  $57,33 + 5,44 + 0,70 = 63,47$  mq

**63 metriquadrati in cifra tonda.**

ESECUTIVO

Ruolo G.ES. N. 41/2023



Olbia sezione di Olbia al Foglio 41 mappale 4190 "ente urbano" di mq 400, è stato classificato con la seguente destinazione urbanistica:

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

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

Si osservano i vincoli riportati nella carta "studio di variante al piano stralcio per l'assetto idrogeologico - vincoli PAI urbano" della suddetta Variante al P.d.F. approvata con deliberazione n. 66 del 29/06/2017.

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

**Zona B2 di completamento residenziale densa** (art. 37 delle Norme di Attuazione).

**L'immobile ricade all'interno del perimetro delle aree allagate nella "Carta delle aree allagate secondo le indicazioni dei comuni interessati" Tavola "Olbia - REV" allegata alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale n. 1 del 27/02/2014, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 13/03/2014.**

**Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. si osservano, quale misura cautelare, le norme di salvaguardia di cui agli articoli 4, 8 (commi 8, 9, 10 e 11), 23, 24 e 27 (disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4) delle Norme di Attuazione del Piano Assetto Idrogeologico, fino all'approvazione di appositi studi di approfondimento dell'assetto Idrogeologico di variante al P.A.I. e comunque per un periodo non superiore a tre anni, concordemente con quanto disposto dal comma 7 dell'art. 65 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.**

Si fa presente che il piano di gestione del rischio alluvionale, approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale n. 2 del 15/03/2016 pubblicato sul B.U.R.A.S. del 31/03/2016, e con DPCM del 27/10/2016 di cui al G.U. n. 30 del 06/02/2017 e B.U.R.A.S. n. 10 del 23/02/2017, ha recepito interamente la carta delle aree allagate perimetrate a seguito dell'evento del 18/11/2013 e approvata con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino regionale n. 1 del 27/02/2014. Pertanto il vincolo dell'area allagata ad oggi continua a persistere.

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli della **Variante al P.A.I.** adottata in via preliminare con deliberazione n. 2 del 16.06.2015 e pubblicata sul B.U.R.A.S. N. 34 in data 30.07.2015, classificato nella **fascia A\_50 a pericolosità idraulica molto elevata** (art. 27 delle norme di attuazione del P.A.I., disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata zone Hi4).

ESECUZIONE

R



Comune di Olbia [REDACTED] in riferimento alla  
[REDACTED]

-**Inizio Attività:** 11.01.2010 prot. 1715 Pos. N. 1141/06;

-**Dichiarazione di fine lavori:** in data 29.03.2010

-**Certificato di Agibilità** N. 10310 in data 14.09.2010.

La planimetria dello stato di fatto è **conforme** al progetto approvato.

**QUESITO N. 7 – “Gravami”**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 8 – “Spese”**

In seguito al sollecito con PEC in data 04.05.2024, inviato all’Amministrazione del Condominio sede dell’immobile in oggetto, con cui si sollecitava la risposta alla richiesta già avanzata precedentemente dal C.T.U., relativamente alle quote condominiali non pagate negli ultimi due anni e su eventuali spese straordinarie già deliberate nell’assemblea, l’Amministratore del Condominio [REDACTED] ha risposto per via telefono come segue:

- Sussistono quote condominiali non pagate, ma non si dispone, ad oggi del calcolo di tali somme;
- Non sono state deliberate spese straordinarie nell’assemblea condominiale.

**QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

Considerate le caratteristiche dell’immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

**LOTTO N. 1**

**Appartamento** sito in Olbia, Via Ferrara n. 10, Piano 2°, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera, ripostiglio, bagno e verande, censito al N.C.E.U al Fg 41, mapp. 4190, sub 6, confinante con residua proprietà della società venditrice, distacco su via Ferrara e distacco su via Teramo, salvo altri.

**Valore stimato: € 76.500,00**

**QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per la quota di 1/1**.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 41/2023



Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

- "OMI" Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- "Nomisma Immobiliare": Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;
- "Consulente Immobiliare" – Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE";

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

- la localizzazione;
- pregio ambientale e panoramicità;
- previsioni di piano;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione;
- dotazione di impianti.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;
- occupazione dell'immobile.

#### **CONCLUSIONI:**

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata ai Signori [REDACTED]

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania, 07.05.2024

Arch. Anna Maria Muzzetto

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ritiro G.ES. N. 4/2023

