

~~XXXXXXXXXXXX~~
VEDIANFRANCISKA
C/O COLBIANO
TELEFAX 0789184154
~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~

RIFERIMENTO: Proc. N° 153/2019 R.G.E.

PARTI IN CAUSA: CREDITO FONDIARIO s.p.a. contro ~~XXXXXXXXXXXX~~

Creditori intervenuti :

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

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

Risposta al quesito n.1

CERTIFICATO NOTARILE Dott. ~~XXXXXXXXXXXX~~-Olbia in data 12/02/2020 relativo al ventennio precedente l'Atto di Pignoramento.

Fabbricato composto da 7,5 vani al piano terra, censito in **Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 4748 sub. 2**

-area di pertinenza di metri quadrati 148, censita nel **Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 4748 sub. 5.**

Il fabbricato sorge su area riportata nel Catasto Terreni al foglio 30 mappale 4748 Ente Urbano di metri quadrati 530, a seguito di riordino fondiario del 29-01-2014, già di metri quadrati 500, di proprietà della signora ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata a Nulvi il 10-05-1954.

QUADRO SINOTTICO del terreno in Comune di Olbia distinto in Catasto al Foglio 30 Mappale 4748

- 1) Nel ventennio il Mappale 4748 del foglio 30 C.T. è pervenuto a ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXXXX~~, coniugi in comunione dei beni, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~ di Olbia in data 30-10-1981 Rep. 27852, trascritto il 09/11/1981 ai nn.4582/5488
- 2) Da ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXXXX~~, il terreno di metri quadrati 500 distinto in Catasto al Foglio 30 Mappale 4748 è pervenuto a ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata ad ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXXXX~~, in virtù di Atto di Donazione a rogito Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~ di Olbia in data 10-05-1985 ai nn.2013/2442.
- 3) A seguito di divisione i beni in oggetto del presente certificato sono stati assegnati a ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXXXX~~, in virtù di atto a rogito Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXXXX~~ Rep. N. 59721, trascritto il 26/07/2004 ai nn. 5765/8377.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento come da Certificato notarile Dott. ~~XXXXXXXXXX~~ in data 12 febbraio 2020:

- **Ipoteca volontaria** di euro 100.000,00 iscritta in data 14/12/2004 al nn.2100/13542 a favore di BANCA CARIGE S.P.A -CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova, Codice Fiscale 03285880104 e contro ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Nulvi il 10-05-1954, Codice Fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, gravante sui beni oggetto del presente Certificato Notarile;

- **Ipoteca volontaria** di euro 300.000,00 iscritta in data 03-04-2009 ai nn.559/3639 a favore di BANCA CARIGE S.P.A -CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova, Codice Fiscale 03285880104 e contro ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~, Codice Fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, gravante sui beni oggetto del presente Certificato Notarile;

- **Ipoteca legale** di euro 57.571,98 iscritta in data 02-07-2010 ai nn.1846/7272 a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Sassari, Codice Fiscale 01667270928, domicilio ipotecario eletto in Sassari, via Piandanna 10/E, contro ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~, Codice Fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, gravante sui beni oggetto del presente Certificato Notarile;

- **Pignoramento immobili** per euro 191.708,14 trascritto il 28-01-2020 ai nn. 531/892 a favore di CREDITO FONDARIO S.P.A , con sede in Roma , Codice Fiscale 00878511005 e contro ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~, Codice Fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~, Codice Fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ gravante sui beni oggetto del presente Certificato Notarile, precisando che gli immobili risultano di proprietà della sola signora ~~XXXXXXXXXX~~, e che il coniuge ~~XXXXXXXXXX~~ nei contratti di mutuo di cui sopra, figurava come parte mutuataria.

- **Certificato Ipotecario Speciale** prot. SS 164558 del 25/11/2021 per il periodo dal 10/02/2020 al 24/11/2021 formalità "NESSUNA"

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA area di pertinenza (Area Urbana) di 148 mq. Distinta nel **Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 4748 sub. 5.**

Destinazione Urbanistica:

Nel vigente P. di F. (Variante Generale al Programma di Fabbricazione, approvata con deliberazione C.C. n.60 del 08/05/2004 e n.65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P.d.F. approvato con deliberazione C.C. n. 66 del 29/06/2017 non esecutiva, **Zona CR.8 del Piano di Risanamento n.9 "Giovannelli"**, oggetto di Piano di Risanamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n.22 del 20/05/1996, classificato in area dei lotti del Comparto D delle zone denominate B1 del suddetto Piano di Risanamento, senza volumetria residua realizzabile di piano.

Nel P.U.C. adottato con deliberazione C.C. n.134 del 29/07/2020:

Zona C2.a ambito sottoposto a piano di risanamento urbanistico come nel P.d.F. vigente

L'immobile è privo dell' Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E)

Nella scheda catastale mancano le verande coperte e la distribuzione interna degli ambienti non corrisponde alla realtà.

- 2) *descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva I caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*



Risposta al quesito n.3

L'immobile è ubicato in via Giudice Comita Scano n.12 in Olbia mentre nell'atto di pignoramento risulta ubicato in via Sa Minda Manna-Olbia:

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli catastali; non corrisponde invece la proprietà del mappale 4748 sub. 5 che risulta intestato esclusivamente alla signora ~~Valeria Pizzoni~~ per una quota di 1/1, mentre nel pignoramento risulta di proprietà ½ alla signora ~~Orsola Antonia~~ e ½ al signor ~~Luigi Carvato~~.

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

Risposta al quesito n. 4

Non è possibile procedere alle variazioni per l'aggiornamento del catasto non essendo stata ancora definita la pratica di condono edilizio nel comune di Olbia, risultando l'iter tuttora sospeso.

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

Risposta al quesito n. 5

L'immobile distinto in catasto al foglio 30 mappale 4748 sub.2 è una casa per civile abitazione di Cat. A/2.

L'area urbana distinta in catasto al foglio 30 mappale 4748 sub. 5 della superficie di mq. 148, nello strumento urbanistico comunale vigente (P. di F.) risulta in zona C-R8 Piano di risanamento - PRU ~~4748 sub. 5~~. Nel P.U.C. adottato con deliberazione C.C. n.134 del 29/07/2020:

Zona C2.a ambito sottoposto a piano di risanamento urbanistico come nel P.d.F. vigente

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

Risposta al quesito n. 6

Risulta pendente in Comune di Olbia istanza di condono tendente ad ottenere la concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L.R. 23/85 presentata dalla signora ~~Orsola Antonia~~ in data 29/11/1985 Prot.24011.

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Olbia si è accertato quanto segue:

Con lettera raccomandata R/R n. 12796873303-7 del 25/07/2006 l'Ufficio Condono del Comune di Olbia invitava la signora ~~Orsola Antonia~~ a definire la pratica di sanatoria in oggetto;

Con nota in data 19/08/2014 Pos. 142/1985 indirizzata alla signora ~~Orsola Antonia~~ - Via Giudice Comita Spanu n. 12 - 07026 Olbia si comunicava l'avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e ss. mm.ii , con la richiesta delle seguenti somme dovute per:

- € 12.598,55 a titolo di oneri concessori;
- € 1.396,59 a titolo di oblazione dovuta al Comune di Olbia;
- € 26.934,78 a titolo di oblazione da corrispondere allo Stato.

Con nota PEC in data 20/12/2021 C_G015-C_G015 -1-2021-12-20 -0146984 il comune di Olbia rettificava l'importo delle somme dovute come appresso:



€ 12.598,55 a titolo di oneri concessori;

€1.396,59 a titolo di oblazione dovuta al Comune di Olbia;

€ 2.992,75 a titolo di oblazione da corrispondere allo Stato per un totale complessivo di euro 16.987,89

Si ritiene che gli importi sopra riportati possano subire un incremento a causa degli interessi sul ritardato pagamento che andranno ad aggiungersi dalla data della nota (2021) fino al momento della definizione della pratica di sanatoria.

Oltre alla pratica di sanatoria di cui sopra, sono presenti alcuni locali eseguiti abusivamente, alcuni esterni al fabbricato ma interni al lotto di proprietà, e un ampliamento aderente al fabbricato all'interno del quale è stato ricavato un bagno, di cui non si trova riscontro nella documentazione presentata al comune di Olbia, a parere dello scrivente opere non sanabili e comunque difformi dagli elaborati grafici presentati assieme alla sopra citata istanza di condono.

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

Risposta al quesito n. 7

il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;

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

Risposta al quesito n. 8

Trattasi di appartamento non facente parte di condominio e pertanto non soggetto a spese fisse di gestione e di manutenzione.

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

Risposta al quesito n. 9

Non si ritiene possibile procedere al frazionamento dell'immobile, essendo un'unica abitazione.

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n. 10

L'immobile è pignorato interamente. Vale la risposta al quesito n.9

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

Risposta al quesito n. 11

L'immobile è attualmente occupato dalla signora ~~Cesca Antonia~~.

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



Risposta al quesito n. 12

L'immobile è attualmente occupato dalla signora ~~XXXXXXXXXX~~

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

Risposta al quesito n. 13

Sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

Ricade nel P.A.I. in zona Hi1 (Pericolosità idraulica moderata)

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli del Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, classificato nella fascia C a pericolosità idraulica moderata.

14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Risposta al quesito n. 14

Stima del bene.

Risposta:

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione diversi fattori fra i quali:

1. caratteristiche interne (livello di finitura dei locali, accessori dei bagni, infissi interni, luminosità etc., ed esterne (giardino, verande, etc).
2. superficie calpestabile e commerciale in mq. pertinenze, accessori, tipo di riscaldamento ecc.;
3. caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici, impianto idrico e fognario);
4. caratteristiche della zona, con particolare riferimento alla presenza dei servizi primari quali la viabilità pubblica, le reti idriche, fognarie, elettriche, telefoniche etc. Ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro dell'abitato e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso la città di Olbia.
5. elementi che ne accrescono il valore derivanti dalla vicinanza a siti di pregio naturalistico che contraddistinguono la zona.

Sulla base di queste considerazioni sono stati effettuati dei calcoli analitici che hanno preso in considerazione la superficie coperta, quella calpestabile, le dimensioni delle verande, dei locali accessori, del giardino, e delle strutture accessorie. Si è

potuto così determinare la superficie commerciale del bene, attribuendo alle strutture accessorie (verande, giardino, dei valori espressi in percentuale rispetto al locale abitativo. Sono state pertanto attribuite le seguenti percentuali di valore a metro

quadro rispetto al bene principale:

verande coperte 50%.



Eseguite con struttura in calcestruzzo ed elementi decorativi in legno, pavimento in piastrelle di gres ceramico e granito, parapetti di protezione in muratura con sovrastanti elementi decorativi in pietra, ringhiere e cancelli d'ingresso al giardino in ferro battuto.

giardino 10%

comprendente le recinzioni, aree pavimentate con basolato di granito, le siepi, etc.

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

Valore a metro quadro compreso fra euro 1400 e 1900 in stato conservativo "normale";

Quotazioni Immobiliari Agenzie private

A seguito delle valutazioni eseguite prendendo a riferimento i diversi parametri di cui sopra, si ritiene congruo il prezzo medio di euro 1600./mq. tenendo conto delle attuali richieste del mercato. Tale valore tiene conto dello stato di manutenzione dell'immobile, che risulta normale, dal grado di finitura, e dal grado di efficienza degli impianti.

Queste caratteristiche hanno influenzato la determinazione del valore dell'immobile

che di seguito viene specificato:

Immobile residenziale

Mq.90,00. (piano terra) 90,00 x euro 1600,00,00	x 100%	= euro	144.000,00
Mq.65,00 (piano primo) 65,00 x euro 1600	x100%	= euro	104.000,00
verande coperte (50%) mq.13,62 x euro 1600,00	x50%	= euro	10.896,00
giardino 10% mq. 148,00 x euro 1600,00	x10%	= euro	<u>23.680,00</u>
Valore parziale		= euro	282.576,00

Applicando un coefficiente di vetustà pari a 0,735 corrispondente ad un immobile con età di 38 anni se ne deduce che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari a $282.576,00 \times 0,735 = € 207.693,36$

A dedurre gli oneri da versare al comune di Olbia per completare l'iter della sanatoria pari a € 16.987,89

Allo stato attuale non si ritiene possano essere sanati alcuni locali presenti nel giardino poiché costruiti sul confine della proprietà, pertanto, secondo le norme attuali, si dovrà procedere alla demolizione degli stessi locali.

La spesa presunta per la demolizione, trasporto a discarica e conferimento dei materiali provenienti dalle demolizioni è stata calcolata in circa euro 10.000,00 che dovrà essere decurtata dal valore di stima dell' immobile. Tale calcolo è da ritenersi presuntivo, non potendo disporre, allo stato attuale, di elementi certi relativamente alla definizione della pratica di sanatoria.

RIEPILOGO.

Valore dell'immobile	=282.576,00
Deduzione per indice di vetustà 0,735	= <u>74.882,64</u>
Valore di stima decurtato dell' indice di vetustà	207.693,36
A dedurre:	
Le deduzioni relative agli oneri da versare al comune di Olbia per il completamento della pratica di sanatoria	= 16.987,89
Le deduzioni relative alle spese da affrontare per la demolizione dei locali abusivi	= <u>10.000,00</u>
Sommano le deduzioni	= 26.987,89
Pertanto il valore finale dell' immobile sarà:	
VALORE DI STIMA EURO	207.693,36
A DETRARRE LE DEDUZIONI EURO	<u>-26.987,89</u>
VALORE FINALE DI STIMA (al netto delle spese da affrontare per il condono e le demolizioni)	180.705,47
IN ARROTONDAMENTO	180.705,00

Diconsi euro centoottantamilasettecentocinque/00)

Ritengo pertanto di avere adempiuto con onestà e scrupolosità all'incarico affidatomi

Olbia, li 21/12/2021

Il C.T.U. ~~Ing. Paolo P. P.~~



