

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Ruolo G.E.S. N° 18/2019

**RELAZIONE TECNICA  
DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA  
DOCUMENTAZIONE  
CATASTALE  
AUTORIZZAZIONI  
AMMINISTRATIVE**

**Il C.T.U.:**

Arch. Anna Maria Muzzetto  
via Sicilia n°4  
07029 Tempio Pausania (Sassari)

**IL MAGISTRATO ISTRUTTORE**

Dr.ssa Antonia Palombella

**IL DIFENSORE DEL CREDITORE**

[REDACTED]

Data dell'incarico:

26.03.2024

Data del deposito Relazione Tecnica:

17.08.2024

Data del Rinvio:

01.10.2024



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]

Con ordinanza del 26.03.2024 la S.V.III.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** – “*Identificazione del bene*”

**Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 precedente quelli mancanti o inidonei; **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; Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell’esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell’udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito “*positivo*” o “*attenzione*”, **mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell’incarico.**

**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*”

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 18/2019



**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, 1. 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

Ruolo G.ES. N. 18/2019



### **QUESITO N. 7 – “Gravami”**

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;

### **QUESITO N. 8 – “Spese”**

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, solo 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 stimativa 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 legittimamente 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali**



**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 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 (segnalando se gli stessi 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 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:

Gli immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

1. “- In Olbia, Via Vignola 18 appartamento facente parte del complesso edilizio denominato “Condominio Vignola House”, distinto al N.C.E.U. F. 30 mapp. 4975 sub 36;



2. *-In Olbia, Via Vignola 18 posto auto scoperto facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Vignola House", distinto al N.C.E.U. F. 30 mapp. 4975 sub 58."*

### **QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"**

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

**- Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

**Il pignoramento** è stato **trascritto** in data **15.03.2019 ai nn. 2424/1571**, presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Servizio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), e contro il Signor [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

### **PROVENIENZA**

**1)nn. 6286/3818 del 17.05.2007 Atto di compravendita** del 04.05.2007 rep. 65610/23883 Notaio Dr. Papaccio Fabio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con cui le unità immobiliare sita nel Comune di Olbia alla Via Vignola identificata al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 4975, sub 36 e posto auto sub 58 sono state vendute a [REDACTED]

**2)nn. 3740/2831 del 05.06.1990 Atto di compravendita** del 25.05.1990 rep. 40869 Notaio Dr. Eugenio Castelli, con cui l'unità immobiliare sita nel Comune di Olbia alla Via Vignola identificata al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 4975, sub 36 e posto auto sub 58 sono stati venduti a [REDACTED]

**3)nn. 6285/3817 del 17.05.2007 Atto di rettifica al titolo** del 04.05.2007 rep. 65609/23882 Notaio Dr. Papaccio Fabio.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

#### **ISCRIZIONI**

**1)nn. 6287/1130 del 17.05.2007 Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Papaccio Fabio il 04.05.2007, rep. 65611/23884, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari – Servizio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino e contro il signor [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro 109.500,00 (capitale di Euro 73.000,00).

**nn. 2424/1571 del 15.03.2019 Verbale di pignoramento immobili**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania il 04.02.2019, Rep. 27/2019, a favore di

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 18/2019



██████████ con sede in Conegliano (TV), e contro il Signor ██████████  
 ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

## QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”

### *1. - Ubicazione:*

Il fabbricato sede dell'immobile pignorato ha accesso da via Vignola n. 18, inserito in una maglia stradale costituita da vie perpendicolari tra loro, si giunge al fabbricato percorrendo Viale Aldo Moro che prosegue per il centro commerciale di Terranova, Basa e in direzione Porto Rotondo e Costa Smeralda, l'edificio è dotato di parcheggio esterno privato; la zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione commerciale e direzionale, ma anche residenziale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, l'illuminazione pubblica è presente (*cf. documentazione fotografica*).

### *1.a. - Distanza da porti e aeroporti*

Aeroporto di Olbia: Km 10,6 ca.

Porto di Olbia: Km 4,9 ca.

### *1.b - Distanza dal mare*

Località turistiche e splendide spiagge (Porto Rotondo) si trovano alla distanza di 13,3 km ca.

### *1.c - Punti vendita e servizi*

**Servizi** quali ristoranti, negozi, supermercati, farmacie, ospedale, banche, uffici pubblici, sono presenti nelle immediate vicinanze; altri servizi quali scuole, hotel, si trovano ad una distanza di poche centinaia di metri.

## *2. - Descrizione della zona*

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale, zona molto tranquilla, strade di ampia sezione. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, l'illuminazione pubblica è presente.

## *3.- Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:*

L'appartamento in oggetto, al piano secondo, è parte di un edificio disposto su cinque livelli:

- il **piano interrato** in cui si trovano i box e le cantine;
- il **piano terra** ad uso commerciale: negozi, uffici;
- i **piani primo, secondo, terzo e quarto** ad uso residenze e studi privati;
- il **piano copertura**

Gli spazi comuni comprendono parcheggio esterno ed aree private.

Le unità immobiliari sono servite da corpo scala interno con gradini rivestiti in pietra, l'edificio è dotato di **ascensore**.



Materiali di finitura:

L'esterno dell'edificio è rivestito in intonaco tinteggiato;

E' presente area adibita a parcheggio.

### **3.a - TIPOLOGIA adottata: “palazzo pluripiano con accesso comune”**

#### **3.b - Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:**

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** a plinti in c.a., **strutture verticali** in pilastri in c.a. e muratura di tamponamento. **Orizzontamenti** solai in laterocemento, cordoli e travi in c.a., **Tramezzi** in mattoni forati; **copertura**: piana; **Infissi** in alluminio con vetrocamera;

**Finitura esterna**: intonaco a tratti ammalorato.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura “al civile”.

I terrazzi sono pavimentati in ceramica della dimensione di 30x30 ca., hanno parapetto in muratura.

Le **porte interne** sono in legno tamburato.

Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, la pavimentazione è in ceramica con placcaggio delle pareti in ceramica della dimensioni di 20x20; ,

#### **3.c - Stato di conservazione dell'edificio**

Lo stato di conservazione del complesso immobiliare è mediocre, intonaco a tratti ammalorato.

### **4.- Descrizione dell'immobile:**

**Appartamento** sito in Comune di Olbia, via Vignola n. 18, interno 22, distinto al N.C.E.U. al Fg 30 mapp. 4975 sub 36 con annesso posto auto esterno distinto al N.C.E.U. al Fg 30 mapp. 4975 sub 58.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è **pessimo**, presenza di umidità diffusa su tutti i solai, a tratti efflorescenze, infissi in cattivo stato.

Lo **schema distributivo** prevede:

il soggiorno-pranzo, angolo cottura, con placcaggio delle pareti in ceramica 10x10, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, pavimentato in ceramica 30x30, placcaggio alle pareti: piastrelle 20x20, una camera da letto, ripostiglio, veranda a cui si accede dal soggiorno, pavimentata in ceramica 30x30, con parapetto in muratura.

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica delle dimensioni 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 alluminio.

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

### **3 - Gli impianti**

Acqua calda sanitaria;

Impianto elettrico del tipo sotto traccia;

Predisposizione impianto telefonico, citofonico e TV;

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 18/2019





Impianto igienico sanitario funzionante.

L'appartamento **confina** con immobile di altra proprietà, spazi condominiali per due lati e distacco su via Antelami, salvo altri.

### CONSISTENZA

- Consistenza catastale: 3 vani;
- Dati superficie : Totale 62 mq, Totale escluse aree scoperte: 59 mq
- superficie lorda: mq 60,96
- Veranda scoperta: mq 8,64

Considerato che la veranda scoperta produce una superficie commerciale equivalentedi  $8,64 \times 0,30 = 2,59$  metriquadrati circa;

la superficie commerciale risulta di  $60,96 + 2,59 = 63,55$  mq

**64 metriquadrati in cifra tonda.**

### TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE

APPARTAMENTO	Stato di consistenza		
	Superficie lorda mq	coefficienti delle pertinenze	Superficie commerciale
Piano secondo	60,96	1	60,96
Veranda scoperta	8,64	0,30	2,59
Posto auto			18,00
<b>Superficie commerciale appartamento</b>			<b>63,55</b>

**La superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 54,34 metriquadrati circa.

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

### **QUESITO N. 4** – “*Accatastamento*”



**1.-L'appartamento** sito in Comune di Olbia, via Vignola n. 18 int. 22, Piano 2°, è censito al N.C.E.U. del **Comune di Olbia** al **Fg 30, mapp. 4975, sub 36, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3 vani, Rendita Euro 433,82,**

Dati di superficie:

Totale : 62 mq;

Totale escluse aree scoperte: 59 mq

intestato a:

██████████ Diritto di proprietà per 1/1.

La planimetria catastale dell'immobile **è conforme allo stato di fatto**

**2.-Il posto auto** sito in Comune di Olbia, via Vignola n. 18., PS1, è censito al N.C.E.U. del **Comune di Olbia** al **Fg 30, mapp. 4975, sub 58, cat. C6, cl. 1 , consistenza 18 mq, Rendita Euro 95,75,**

intestato a:

██████████ Diritto di proprietà per 1/1.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia al **Fg 30 mapp. 4975 sub 36** cat. A2, Via Vignola “ente urbano”, 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 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 “cartografia delle fasce fluviali - stato attuale “ nella



fascia C a pericolosità idraulica moderata (art. 30 delle norme di attuazione del P.A.I. regionale, disciplina delle zone hi1 a pericolosità idraulica moderata.

Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L.R. n. 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale ai sensi della L.R. n. 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n. 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L.R. n. 11 del 20/04/2011 e dalla L.R. n. 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 29/11/2011.

L'immobile ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

Si osserva la L.R. n. 8 del 23.04.2015 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 30/04/2015 e la L.R. n. 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 06/07/2017.

Si osserva la L.R. n. 1 del 18.01.2021 pubblicata sul B.U.R.A.S in data 19/01/2021 e la Sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

*(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).*

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

-L'Edificio è stato realizzato in seguito a:

**-Concessione Edilizia N. 50 del 18.03.1988** (Prot. N. 28435) intestata a Società Vignola House S.r.l. relativa alla costruzione di un complesso residenziale/commerciale in Via Vignola;

**-Concessione Edilizia N. 806 del 05.09.1989** (Prot. N. 15868) intestata a Società Vignola House S.r.l. – Variante alla Concessione Edilizia n. 50 del 18.03.1988 (Prot. N. 28435), relativa alla costruzione di un complesso residenziale/commerciale in Via Vignola;

**-Concessione Edilizia N. 707 del 20/09/1990** (Prot. N. 010446) Modifiche Conc. 50/88 e Conc 806/89, Variante al Piano Cantinato e al Piano Terra, intestata a Società Vignola House S.r.l.;

**-Inizio lavori** in data 08.11.1988;

**-Fine lavori** in data 31.03.1990;

**-Licenza di abitabilità** e usabilità in data 04.10.1990.

La planimetria dello stato di fatto è **conforme** al progetto approvato con Concessione Edilizia N. 806 del 05.09.1989.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 18/2019



**QUESITO N. 7 – “Gravami”**

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

**QUESITO N. 8 – “Spese”**

-Le quote condominiali non pagate relative all'anno in corso e all'anno precedente risultano pari a € 558,38 per il 2024 e € 720,73 per il 2023 per un totale di € 1.279,11

Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri condominiali maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente pari a € 1.279,11

-Sono previsti Lavori di manutenzione straordinaria su parti comuni e private dell'edificio con relative spese ripartite per ciascun condomino. La quota parte del Sig. Bidon Franck Valentin Jean riportata nel Riparto preventivo – Rate 2024 risulta di € 15.611,04.

**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**:

**Appartamento** sito in Olbia, Via Vignola n. 18 int. 22, Piano 2°, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera, ripostiglio, bagno e veranda, censito al N.C.E.U al Fg 30, mapp. 4975, sub 36, con annesso posto auto scoperto, censito al N.C.E.U al Fg 30, mapp. 4975, sub 58, confinante con immobile di altra proprietà, spazi condominiali per due lati e distacco su via Antelami, salvo altri.

**Valore stimato: € 81.220,89**

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

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

**QUESITO N.11 – “Stato del bene”**

1 – Alla data del sopralluogo (10.05.2024), l'immobile era occupato, attualmente l'appartamento sito in Olbia, Via Vignola n. 18, int. 22 Piano 2°, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Fg 30, mapp. 4975, sub 36, con annesso posto auto scoperto censito al N.C.E.U al Fg 30, mapp. 4975, sub 58, risulta **essere stato liberato**.

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

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.



**QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”**

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

**QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

**Il valore** più probabile dell’**Appartamento** in Comune di Olbia, Via Vignola n. 18 int. 22, Piano 2°, censito al N.C.E.U al Fg 30, mapp. 4975, sub 36, con annesso posto auto scoperto censito al N.C.E.U al Fg 30, mapp. 4975, sub 58,

è stato stimato a corpo in Euro 150.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,55;

si ottiene:

€ 150.000,00 x 0,55 = € 82.500,00

Oneri condominiali arretrati: € 1.279,11

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 81.220,89**

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 al Signor [REDACTED] (per il Creditore procedente).

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 18/2019



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

Tempio Pausania, 17.08.2024

Arch. Anna Maria Muzzetto

*Si allegano:*

1.- *Verbale di sopralluogo;*

2. -*Documentazione Catastale in Comune di Olbia:*

- *Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:*

- *appartamento sito in Olbia- censito al N.C.E.U. al Fg 30, mapp. 4975, sub 36;*

- *posto auto scoperto sito in Olbia- censito al N.C.E.U. al Fg 30, mapp. 4975, sub 58;*

3.- *Planimetrie catastali immobili scala 1:200;*

4. - *Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:*

**AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE INTERO EDIFICIO**

-*Concessione Edilizia N. 50 del 18.03.1988 (Prot. N. 28435);*

-*Concessione Edilizia N. 806 del 05.09.1989 (Prot. N. 15868);*

-*Concessione Edilizia N. 707 del 20/09/1990 (Prot. N. 010446);*

- *Licenza di Abitabilità.*

5.- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*

9.- *Documentazione fotografica appartamento ed esterni;*

10.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare  
Ruolo G.E.S. n°18/2019;*

11.- *Fatture e ricevute spese.*

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.E.S. N. 18/2019

