

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 76/2018

Relazione di consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati

- CREDITORE PROCEDENTE
Omissis
Con sede in Omissis
- CREDITORE INTERVENUTO
Omissis
Con sede in Omissis
- DEBITORI ESECUTATI:
Omissis
Nato a Omissis il 00/00/0000 residente a Omissis
Omissis
Nata a Omissis il 00/00/0000 residente a Omissis

Esperto incaricato

Geom. Laura Pischedda
Via Giuseppe Mazzini n.20
07028 Santa Teresa Gallura (SS)
Tel.: 0789/623856 - 334/5893722



INDICE

- Premessa
- Documentazione acquisita e organizzazione della relazione peritale
- Dati immobile
- Cronologia principali operazioni peritali
- Introduzione:
 - Rilievo fotografico
- Risposta ai quesiti peritali:
 - Stima analitica dell'immobile
 - Conclusioni del processo estimativo



OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 76/2018 promossa da **Omissis**, rappresentata e difesa dall'Avv. Omissis, contro Omissis e Omissis.

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Laura Pischedda nata a Tempio Pausania il 01/06/1985, C.I. n AV7799443, C.F. PSC LRA 85H41 L093O, P.IVA 02291110902 iscritta all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il numero 3209, con studio in Santa Teresa Gallura in via Giuseppe Mazzini n.20 , Tel:0789/623856 – 334/5893722, in data 24/01/2020, ha ricevuto l'incarico dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, *dott.ssa Costanza Teti*, di procedere alla stima dell'immobile distinto al N.C.E.U. Foglio 36 particella n.3272 sub 1 siti nel Comune di Olbia (SS) oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

ALLEGATO 2: Documentazione notarile.

CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Comunicazione di incarico e fattura di acconto spese, così come assegnato dal Giudice dott.ssa Costanza Teti, a mezzo PEC al rappresentante legale della parte creditrice;

ALLEGATO 2: Richiesta di Istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti;

ALLEGATO 3: Richiesta di Istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti e comunicazione IVG;

ALLEGATO 4: Ricevuta dell'avvenuta comunicazione data sopralluogo a mezzo Pec al rappresentante legale del creditore pignorante, e a mezzo raccomandata AR al debitore agli indirizzi verificati presso l'Ufficio Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania;

ALLEGATO 5: Verbale di sopralluogo del 19/11/2021;

CARTELLA 2

ALLEGATO 1: Accesso agli atti per richiesta documentazione necessaria al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (SS);

ALLEGATO 2: Concessione edilizia, tavole di progetto e richiesta integrazioni agibilità;

ALLEGATO 3: Richiesta in bollo di Certificato di destinazione Urbanistica e versamento;

ALLEGATO 4: Certificato di destinazione Urbanistica in bollo;

ALLEGATO 5: Estratto di mappa, visure catastali, elaborato planimetrico e planimetria catastale;

ALLEGATO 6: Ispezione ipotecaria alla data del 17/12/2021;

ALLEGATO 7: Verbale condominiale del 12/02/2021 e Estratto conto condominiale Omissis/Omissis

CARTELLA 3

ALLEGATO 1: Fattura n.3 emessa il 12/02/2020 per acconto spese di € 462,53 più Iva e cassa, per un importo totale di € 500,00, saldata il 30/04/2020



Dati identificativi dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima, è sito in Olbia (SS), ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Appartamento sito ad Olbia (SS) in via Dell'Erica
- **DATI CATASTALI:** N.C.E.U.: Foglio 36 particella n.3272 sub 1 Olbia (SS)

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- **24/01/2020:** nomina esperto, giuramento di rito-verbale di conferimento di incarico di stima, e acquisizione documentazione;
- **24/01/2020:** presa visione della documentazione e degli indirizzi degli interessati;
- **05/02/2020:** inviata PEC al rappresentante legale per acconto spese;
- **06/02/2020:** ricezione PEC dal rappresentante legale con i dati per emettere la fattura;
- **17/02/2020:** inviata fattura di acconto spese a mezzo PEC al rappresentante legale;
- **23/03/2020:** deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti;
- **15/04/2020:** ricezione PEC per posticipazione udienza al 17/11/2020;
- **30/04/2020:** ricezione versamento fondo spese peritali;
- **15/06/2020:** acquisizione copia planimetrie catastali;
- **31/08/2020:** richiesta di accesso agli atti al comune di Olbia;
- **14/09/2020:** inviato sollecito richiesta di accesso agli atti al comune di Olbia;
- **15/09/2020:** ricezione PEC in riscontro alla documentazione richiesta con l'accesso agli atti, che in parte non risulta leggibile;
- **23/09/2020:** inviata PEC al Comune di Olbia con richiesta di verifica e rinvio dei documenti richiesti con il modulo di accesso agli atti;
- **24/09/2020:** richiesta telefonica al custode per informazioni inerenti la situazione anagrafica degli esecutati;
- **24/09/2020:** ricezione PEC dall'IVG dei dati anagrafici richiesti al Comune di Olbia;
- **02/10/2020:** inviata a mezzo PEC la richiesta per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- **07/10/2020:** deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti;
- **14/10/2020:** ricezione PEC per posticipazione udienza al 09/02/2021;
- **14/10/2020:** ritiro a mezzo mani il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Olbia;
- **27/10/2020:** inviata PEC al Comune di Olbia per sollecitare la verifica e l'invio della documentazione richiesta;
- **29/10/2020:** ricezione PEC dal Comune di Olbia con la documentazione richiesta;
- **30/12/2020:** ricezione PEC dal Tribunale di Tempio Pausania con le modalità di trattazione udienza;
- **18/01/2021:** ricezione PEC dal Tribunale di Tempio Pausania con la revoca del decreto emesso in data 30/12/2020, e con rinvio dell'udienza al 06/07/2021;
- **29/01/2021:** deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti;
- **18/06/2021:** ricezione PEC dal Tribunale di Tempio Pausania con le modalità di trattazione udienza;
- **05/07/2021:** deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti;
- **07/07/2021:** ricezione PEC per posticipazione udienza al 08/02/2022;
- **09/11/2021:** prendo accordi con il tecnico IVG per effettuare il sopralluogo;
- **12/11/2021:** inviata raccomandata A/R ai debitori per comunicazione data sopralluogo;
- **16/11/2021:** inviata PEC al rappresentante legale per comunicazione data sopralluogo;
- **19/11/2021:** inizio e fine sopralluogo;



- **17/12/2021:** aggiornamento ipotecario presso la conservatoria fino alla data del 17/12/2021;
- **20/12/2021:** richiesta a mezzo PEC per accesso alle informazioni condominiali;
- **20/12/2021:** ricezione PEC con le informazioni condominiali richieste;
- **20/12/2021:** inviata PEC con richiesta di delucidazioni in merito alle informazioni ricevute, ma senza riscontro.

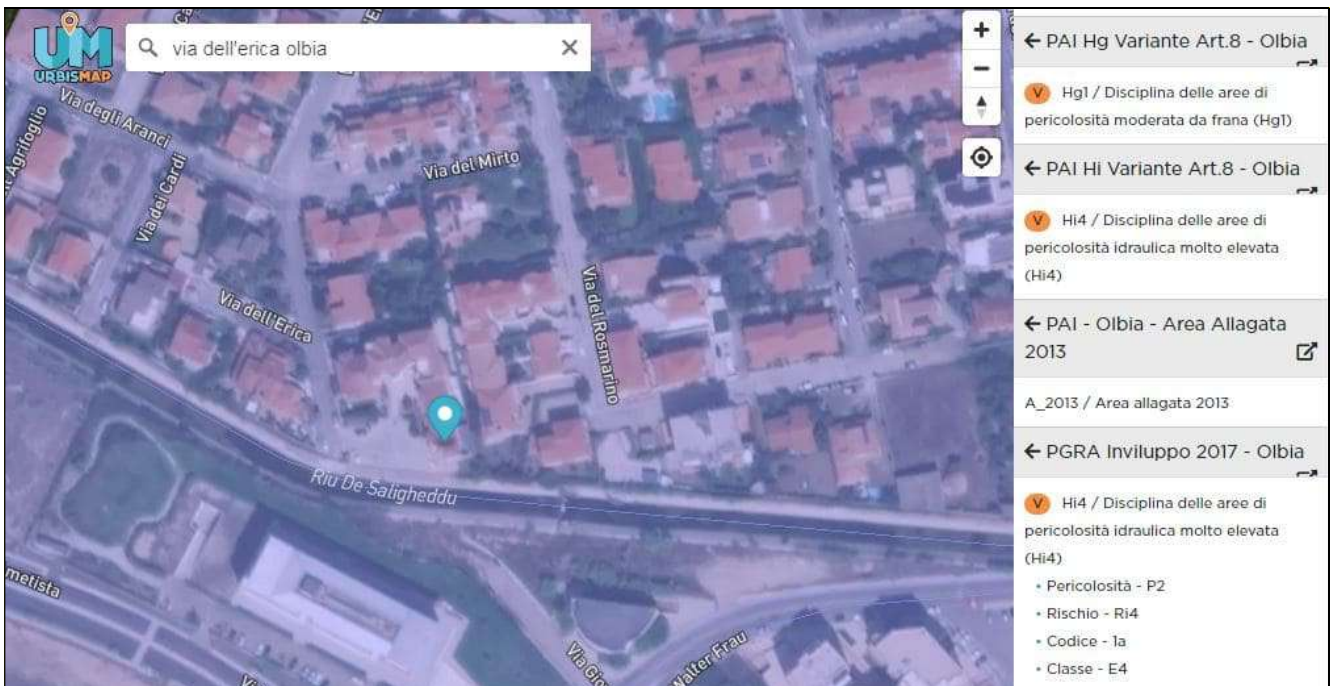


INTRODUZIONE:

Il sottoscritto esperto, insieme al Geom. Omissis, incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, in data 19/11/2021 dava inizio alle operazioni peritali di accesso all'immobile oggetto di stima, previa comunicazione, ai debitori esecutati ed al difensore del creditore pignorante, rispettivamente: tramite raccomandata AR, inviata in data 12/11/2021 e tramite PEC inviata in data 16/11/2021 (V.cartella 1 allegato 4). In tale giorno, alle ore 11:00 dopo aver dato atto che oltre al sottoscritto CTU e al geom. Omissis, erano presenti i debitori esecutati, Omissis e Omissis, si è dato inizio alle operazioni peritali, effettuando preliminarmente la ricognizione dei luoghi e proseguendo con i rilievi fotografici dell'immobile distinto nel NCEU al Foglio 36 particella n.3272 sub 1, sito nel Comune di Olbia in via Dell'Erica n.39, piano T int.13. Detto immobile si presenta di forma rettangolare ed è classificato come quadrilocale composto da: soggiorno/pranzo, cucina, bagno, 2 camere da letto singole e 1 camera da letto matrimoniale con bagno privato e con accesso esterno ad una veranda coperta.

Per accedere al suddetto immobile è necessario attraversare un ampio parcheggio condominiale, fino al cancelletto privato che dà accesso ad una veranda coperta e a un giardino posto lungo tutto il muro di confine della proprietà. Nella totalità, l'immobile coincide con la planimetria catastale, estrapolata dall'esperto e con quella fornita dal Comune di Olbia, mentre si rilevano leggere difformità con l'ultimo stato di progetto concesso con il n. 94/2005, rilasciato dal Comune di Olbia e relativo alla variante alla concessione edilizia n. 881/2004 e alla concessione edilizia n. 170/2002 (V. Cartella 2 Allegato 2). Le maggiori difformità rilevate tra il progetto concesso e la planimetria catastale, e successivamente riscontrate durante il sopralluogo, sono state: la realizzazione di un piccolo ripostiglio, regolarmente accatastato e posto sotto la scala adiacente l'ingresso dell'abitazione, e l'ampliamento della tettoia in travi di legno e perlinato nel patio privato, posto nella parte retrostante dell'abitazione. Inoltre anche il parcheggio che nella concessione viene identificato come P3, secondo quanto riferito dagli esecutati, risulta essere posto di fronte al muro di confine dal quale si accede alla proprietà.

Rilievo fotografico:



Planimetria con classificazione della zona: NCEU foglio 36 mappale n.3272 sub 1
esecuzione immobiliare n.RGE 76/2018





Foto 1: ingresso parcheggio condominiale



Foto 2: ripostiglio





Foto 3: ingresso abitazione



Foto 4: soggiorno





Foto 5: pranzo



Foto 6: cucina





Foto 7: corridoio



Foto 8: bagno





Foto 9: camera singola n 1



Foto 10: camera singola n 2





Foto 11: camera matrimoniale



Foto 12: bagno privato





Foto 13: veranda coperta



Foto 14: veranda coperta





Foto 15: giardino

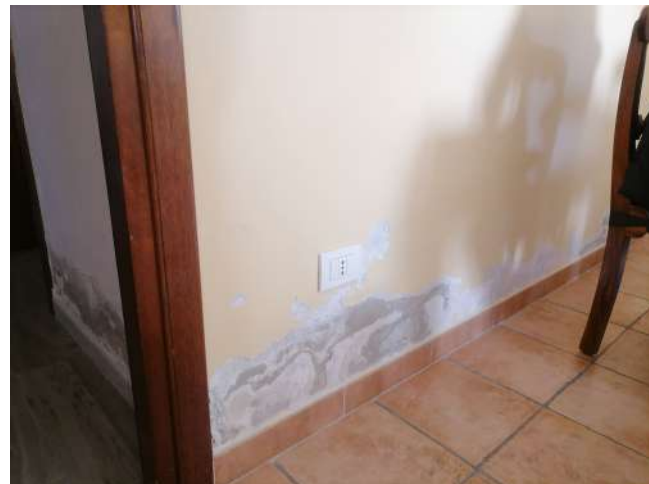
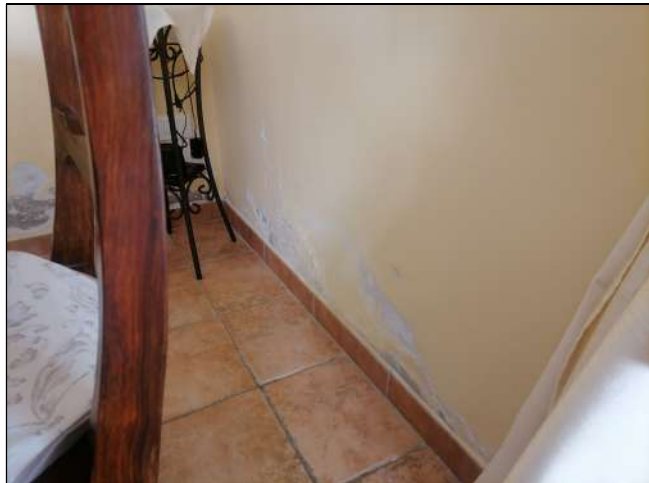


Foto 16: giardino



Documentazione fotografica inerente la salubrità del cespite pignorato

Soggiorno/Pranzo:





Corridoio:



Camera singola n 1:



Camera singola n 2:



Bagno patronale:



Camera patronale:



Ingresso:



Esterno abitazione / confine:



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1- VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E DATI CATASTALI

“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 vent’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

Come prima attività, l'esperto ha verificato la completezza della documentazione estrapolata: dal catasto (*V.cartella 2 allegato 5*), dalla Conservatoria dei RRII e dal fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Dal certificato notarile del 03/06/2018, redatto dal Notaio Antonio Trotta in Pavia, si è accertato e verificato che:

- i dati catastali ivi indicati coincidono con quelli riportati nell'estratto di mappa, estrapolato dal catasto;
- Omissis e Omissis, coniugati in regime di comunione legale dei beni, sono divenuti comproprietari di un immobile sito nel Comune di Olbia in via Dell'Erica, distinto nel catasto edilizio urbano di Sassari al Foglio 36 mappale 3272 sub 1, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Dr Gianfranco Giuliani in data 28/04/2010 Rep. n. 213299/44584, debitamente trascritto a Tempio Pausania in data 07/05/2010 ai nn.4742/2855;
- Omissis e Omissis, della piena proprietà dell'immobile, risultano essere proprietari in ragione di ½ ciascuno;
- Alla data del 01 giugno 2018 nell'immobile di proprietà dei Sig.ri Omissis e Omissis, risultavano gravare le seguenti formalità:
 - ipoteca volontaria iscritta a Tempio Pausania in data 07/12/2007 ai nn. 14669/2782 in forza di mutuo a rogito Notaio Vincenzo Pistilli in data 28/11/2007, Rep. n. 87456/22260, per complessivi € 390.000,00 a garanzia di un debito di € 195.000,00, sul bene in oggetto, a favore di Omissis e a carico della Sig.ra Omissis, per l'intero diritto di piena proprietà, nonché contro il Sig. Omissis, quale debitore non datore di ipoteca.
 - ipoteca volontaria iscritta a Tempio Pausania in data 07/05/2010 ai nn. 4743/1136 in forza di mutuo in autentica Notaio Gianfranco Giuliani in data 28/04/2010 Rep. n. 213300/44585 per complessivi € 490.000,00 a garanzia di un debito di € 245.000,00 sul bene in oggetto a favore di Omissis e a carico dei sig.ri Omissis e Omissis.
 - Atto esecutivo trascritto a Tempio Pausania in data 09/04/2018 ai nn. 2944/2082 in forza di verbale di pignoramento n 447 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania il 13/03/2018 a favore di Omissis a carico di Omissis e Omissis.



Dall'aggiornamento ipotecario effettuato presso la Conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania, alla data del 17/12/2021 sulla relazione Notarile redatta dal Notaio Gianfranco Giuliani in Pavia, in data 03/06/2018, RR.II. Di Tempio Pausania relativa agli immobili di seguito indicati, siti nel Comune di Olbia, si è accertato e verificato che:

- l'immobile è distinto in Catasto Edilizio Urbano al foglio 36 mappale 3272 sub 1 di 6,5 vani Cat A/2 con superficie catastale di 125 mq e Rendita di € 939,95;
- gli esecutati Omissis e Omissis sono proprietari per diritti pari ad ½ di piena proprietà ciascuno, così come risulta nella certificazione notarile del Notaio Gianfranco Giuliani.

Esperate le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, a far data dal 03/06/2018 a tutto il giorno del 17/12/2021, non risultano pubblicate ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile redatta dal Notaio Antonio Trotta in data 03/06/2018.

Continuano a sussistere i gravami sotto indicati:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/12/2007 all'articolo n. 2782;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/05/2010 all'articolo n. 1136;
- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 09/04/2018 all'articolo 2082.

Come da indagini catastali, effettuate in data 15/06/2020, il bene oggetto di espropriazione immobiliare, risulta attualmente censito al N.C.E.U. al Foglio 36 mappale 3272 sub 1.

I dati catastali accertati ed acquisiti dal Catasto, corrispondono a quelli contenuti nella documentazione ipocatastale, presente nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare (*V. Cartella 2 allegato 5*), all'aggiornamento ipotecario, effettuato presso la Conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania in data 17/12/2021, (*V cartella 2 allegato 6*) e al certificato di destinazione urbanistica (*V. cartella 2 allegato 4*) rilasciato dal Comune di Olbia in data 14/10/2020.

Quesito n.2- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

“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 alla 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.2

L'immobile in oggetto, è sito nel Comune di Olbia in via Dell'Erica n 39 interno 13; ricade all'interno di uno stabile condominiale, denominato Condominio Le Naiadi, realizzato su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo, con forma ad elle e comprensivo di n. 12 unità abitative. Il cespite pignorato di millesimi 99, risulta capofila, posto al piano terra con accesso autonomo, utenza energia elettrica privata e allaccio idrico condominiale con contatore Master, con a defalco i contatori singoli per unità abitativa, attualmente censito al N.C.E.U. al Foglio 36 mappale 3272 sub 1. E' confinante: a Nord con altra proprietà, a Sud con il canale del Rio Siligheddu, a Ovest con il parcheggio condominiale e con la via Dell'Erica e a Est con via del Rosmarino. Sopra di esso insiste al piano primo, un'altra unità abitativa di diversa proprietà. L'immobile è ubicato in una zona residenziale



situata nella parte Ovest della città di Olbia con urbanizzazione primaria e secondaria. Si trova a pochi isolati da Via Vittorio Veneto, via che si collega con Corso Umberto I, che attraversa il centro della città dove si trovano diverse attività commerciali (farmacie e tabaccherie, bar, ristoranti, cinema e infine l'edificio Comunale). Da Via Vittorio Veneto inoltre, si può accedere ai servizi più importanti, quali: supermercati Conad ed Md (a pochi isolati), Caf Cisl, bar, negozi di genere non alimentare e stazione di servizio Eni Station. Da sud invece, tramite via Tre Venezie prima e via Bazzoni-Sircana dopo, si arriva all'ospedale Giovanni Paolo II passando di fronte a ristoranti/pizzerie, chiesa, farmacia, e il centro ATS Sardegna.

Olbia fornisce tutti i servizi di una città metropolitana, quali: aeroporto, porto, ferrovia, autobus e servizio bus metropolitano.

La superficie perimetrale dell'immobile oggetto di stima, è pari a mq 109,17 (come si evince nell'ultimo progetto di variante concessionato). La superficie interna è pari mq 93,13 così distribuiti:

- soggiorno/pranzo mq 37,14
- cucina mq 8,35
- disimpegno mq 3,30
- bagno mq 5,40
- camera singola mq 9,00
- camera singola mq 9,00
- camera matrimoniale mq 15,54
- bagno della camera matrimoniale mq 5,40
- verande coperte totale mq 28,13 suddivise in:
 - o veranda ingresso mq 10,84
 - o veranda della camera matrimoniale mq 9,01
 - o veranda sul retro mq 8,28
- Verde privato totale mq 79,37 suddivisi in :
 - o giardino all'ingresso mq 13,40
 - o giardino sul retro mq 65,97
- Parcheggio mq 17,50

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità nelle disposizioni interne mentre all'esterno si è riscontrato che le superfici della veranda e del verde non corrispondono all'ultimo progetto concessionato, ma sono così suddivise:

La veranda coperta posta ad Est sul retro dell'immobile, risulta essere di ml 7,00 di lunghezza X ml 5,10 di profondità e con superficie calpestabile di mq 35,70, questo implica una riduzione del verde, che allo stato attuale, risulta quindi essere, per un calcolo approssimativo, di mq 51,95 totali.

La copertura della veranda posta sul retro dell'immobile oggetto di stima, è stata coperta con travi di legno e perlinato e uno strato di guaina bituminosa.

Per eliminare tale difformità, sarà necessario presentare una pratica di accertamento di conformità all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Olbia.

Il parcheggio che nell'ultimo progetto concessionato risulta essere adiacente alla parete della scala che da accesso al piano primo di altra proprietà, designato con il numero P3 (*V. cartella 2 allegato 2*), di fatto, è stato spostato sul lato frontale dell'immobile oggetto di stima, adiacente al muro di confine tra la proprietà Omissis/Omissis e il parcheggio/area condominiale.

Per accedere all'abitazione si deve infatti attraversare il cancello posto sul muro che delimita la proprietà; all'ingresso si trova una veranda, coperta con solaio in cls, dalla quale si accede all'abitazione in oggetto. Sulla destra, adiacente al portone d'ingresso, insiste un piccolo vano sottoscala, il quale è stato chiuso con una porticina per creare un ripostiglio. Questo vano ripostiglio, pur se non indicato in progetto, è stato regolarmente accatastato e presentato al Comune di Olbia insieme alla documentazione e alla richiesta di rilascio dell'agibilità, agibilità che ad oggi non risulta ancora essere stata rilasciata dal Comune di Olbia in quanto la committenza non ha fornito la documentazione integrativa richiesta dallo stesso Comune. (*V cartella 2 allegato 2*)

Gli infissi interni ed esterni sono di legno, la pavimentazione interna è in buono stato conservativo generale nonostante presenti ancora i segni di una importante risalita di umidità, in prossimità della porta di accesso alla veranda esterna, il pavimento si presenta con una mattonella rotta in parte, la



tinteggiatura interna risulta essere in buono stato nella parte alta dei muri, mentre nella parte bassa si evincono ancora i danni causati dall'alluvione al quale è stata sottoposta la struttura. Infatti i muri si presentano in alcuni punti deteriorati e scrostati dell'intonaco, segno evidente dell'allagamento subito negli anni precedenti. Di fatto, il condominio confina con il canale di Riu Siligheddu, che ha straripato durante le alluvioni del 2013 e del 2015 e l'immobile oggetto di stima, trovandosi al piano terra, ne ha subito pienamente le inondazioni che sono arrivate fin'oltre un metro e venti di altezza. Pertanto la struttura, ancora dopo diversi anni, presenta i segni di umidità e di allagamento della stessa. Esternamente la struttura necessita, in parte, di manutenzione, specialmente nella parte condominiale ove presenta i segni degli allagamenti degli anni precedenti, come si può evincere dalle foto allegate.

Quesito n.3- VERIFICHE DI CONFORMITA' TRA GLI ATTI DEPOSITATI E LA REALTA'

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

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

Risposta al quesito n.3

La descrizione attuale del bene pignorato, risulta essere conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento. L'immobile si presenta come appartamento posto al piano terra, facente parte del condominio le Naiadi. Ubicato nel Comune di Olbia in via Dell'Erica e censito nel NCEU di Olbia al Foglio 36 mappale 3272 sub 1. Confina a Nord con altra proprietà condominiale, a Sud con il Rio Siligheddu, a Ovest con il parcheggio condominiale e con via Dell'Erica, e a Est con via del Rosmarino.

Quesito n. 4- CONFORMITA' CATASTALI

“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

L'immobile risulta regolarmente accatastato, pertanto non necessita di alcuna variazione e/o nuovo accatastamento, si allega estratto di mappa (V. cartella 2 allegato 5).



Quesito n.5- STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

“Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Risposta al quesito n.5

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall’Ufficio Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia in data 14/10/2020 (*V.cartella 2 allegato 4*), il mappale in oggetto risulta essere completamente inserito nella zona B3 tranne che per una piccola parte classificata in zona H - dei corsi d’acqua, con avviso di esproprio del “Quadro delle opere di mitigazione del Rischio Idraulico nel territorio comunale di Olbia” pubblicato in data 27/08/2015.

L’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, nella zona interessata e nello specifico:

- per le zone B3 viene disciplinato ed attuato come B3-ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO RADO disciplinata dagli art.18.2 e 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per le zone H viene disciplinato ed attuato come zona H-DEI CORSI D’ACQUA osservando la fascia di rispetto inserita nelle Carte delle aree allagate pubblicata sul BURAS del 13/03/2014.

Precisando che l’immobile distinto in catasto fabbricati al Foglio 36 mappale 3272 sub 1 “cat. A/2” ubicato in via dell’Erica in Olbia 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;**

- **Variante Generele del 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 “B3” RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO RADO (art. 18.2 delle Norme di Attuazione).

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 B3 di completamento residenziale rado (art. 37 delle Norme di Attuazione)

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

L’immobile ricade all’interno del perimetro delle aree allagate nella “Carta delle aree allagate secondo le indicazioni dei Comuni interessati” Tav. “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 13/03/20214.

Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. si osservano, quale misura cautelare, le norme di salvaguardia di cui agli art. 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 di Assetto Idrogeologico, fino all’approvazione di appositi studi di approfondimento dell’assetto idrogeologico di variante al PAI e comunque per un periodo non superiore a 3 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 alluvione, approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino regionale n°2 del 15/03/2016 e pubblicata 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 perimetrale 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 ad oggi continua a persistere.

L’immobile è oggetto delle norme e i vincoli del “**Quadro delle opere di mitigazione del Rischio idraulico nel territorio comunale di Olbia**” contenente le misure e gli interventi di messa in



sicurezza e di mitigazione del rischio idrogeologico e delle relative priorità, approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacino Regionale n°1 del 26/05/2015 e pubblicato sul B.U.R.A.S. Regionale in data 11/06/2015, con **Variante al P.A.I.** adottata in via preliminare con deliberazione n°2 del 16/06/2015, pubblicata sul B.U.R.A.S n°34 in data 30/07/2015. E' classificato nella " cartografia delle fasce fluviali – stato attuale" nella **fascia A_50 a pericolosità idraulica molto elevata** (art.27 delle norme di attuazione del P.A.I. regionale, disciplina delle Zone Hi4 a pericolosità idraulica molto elevata)

L'immobile è oggetto delle norme e i vincoli del Progetto di Piano di Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con deliberazione dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n°1 del 20/06/2013 e in via definitiva con deliberazione n°2 del 17/12/2015, classificato nella fascia C pericolosità idraulica moderata.

L'immobile ricade in area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera C del D.lgs. n°42/2004.

Quesito n.6- VERIFICA CONFORMITA'

“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

L'immobile oggetto della presente relazione, si presenta conforme all'ultimo progetto concessionato, salvo la tettoia della veranda che è stata ampliata in assenza di permesso di costruire, la quale potrebbe essere sanata con accertamento di conformità, sussistendone i requisiti previsti dalla normativa urbanistica comunale. Se sussistono tali requisiti, per poter conseguire il titolo in sanatoria, sarà necessario presentare apposito progetto di accertamento di conformità, correlato di modulistica SUAPE, da presentare in via telematica tramite sistema Sportello Unico SardegnaImpresa; il costo per il conseguimento del titolo (redazione di progetto comprensivo di oneri di presentazione pratica, marche da bollo e oblazione per abuso da 516,00 € a 5.164,00 €), per un costo complessivo e approssimativo di € 5.000,00; si tenga presente però, che il compenso per la presentazione della pratica, con redazione del progetto di accertamento di conformità, potrebbe variare a seconda del tecnico incaricato. Dalle verifiche fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia, risulta che in data 04/10/2005 la Soc. Alma srl, abbia presentato con protocollo n. 64281, apposita istanza incompleta per il rilascio dell'agibilità. Pertanto, come da protocollo n.68744 del 20/10/2005, il Comune richiedeva le integrazioni alle quali era subordinato il rilascio del certificati di agibilità. Tali integrazioni, pare non siano ancora pervenute all'ufficio competente. Ad oggi l'immobile oggetto di stima non possiede il certificato di agibilità.



Quesito n.7- VERIFICHE CENSUARIE

“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 bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, e risulta essere di proprietà dei debitori.

Quesito n.8- SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

“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

Il bene pignorato oltre alle spese di gestione preventive ordinarie condominiali annue pari ad € 955,54 circa (V. cartella 2 allegato 7) è gravato da un debito per spese condominiali pari ad € 5.475,60 oltre ad interessi e spese di ingiunzione liquidate in € 510,00 per compensi professionali, e € 145,50 per spese generali a saldo delle gestioni precedenti. Tali somme sono oggetto dell'atto d'intervento nella procedura esecutiva, presentato dal condominio “le Naiadi” in data 10/12/2018

Quesito n.9- IDENTIFICAZIONE CONFINI E FRAZIONAMENTO

“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

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto non essendo possibile dividerlo in due o più lotti.



Quesito n.10- SCISSIONE IMMOBILE IN SINGOLI LOTTI

“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 c.p.c. dall’art. 846c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;”

Risposta al quesito n.10

L’immobile è pignorato per l’intero e non è necessario valutare la sua divisibilità.

Quesito n.11- VERIFICHE DI LOCAZIONE

“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 risulta essere occupato dagli esecutati Omissis e Omissis, insieme ai loro figli. Inoltre risultano, all’anagrafe residenti nello stesso immobile.

Quesito n.12- VERIFICHE DI OCCUPAZIONE

“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

Come specificato al punto 11, l’immobile risulta occupato da entrambi gli esecutati e dai loro figli.



Quesito n.13- VINCOLI

“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 sull’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

A tutto il giorno del 17/12/2021, l’immobile oggetto di esecuzione, risulta libero da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Quesito n.14- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

“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, in fine, 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 bene.”

Risposta al quesito n.14

Il valore di mercato dell’immobile è stato determinato sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa, acquisita direttamente dal Comune di Olbia e dalle indagini svolte sul sito della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate e presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio del medesimo Comune, relativamente ad immobili aventi simili caratteristiche, tenendo altresì conto, della posizione del lotto, dei metri quadrati totali approvati con concessione edilizia in variante n.94 del 16/02/2005.

Come esposto nel punto 2, e come si può evincere dal certificato di destinazione urbanistica, esposto nel punto 5 della presente relazione, lo stesso immobile ricade all’interno del vincolo delle aree allagate, nella fascia di disciplina delle aree di pericolosità molto elevata Hi4 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico. Pertanto questo vincolo determina una diminuzione in percentuale del valore di mercato, e valutando e analizzando il vincolo descritto nonché i danni presenti nell’immobile e conseguenti all’alluvione, la diminuzione può essere stimata al 15% del valore totale.

Dall’ultimo progetto concessionato e dalla scheda catastale si evince che la superficie totale del cespite pignorato è pari a mq 110,00, sui quali si aggiunge la quota di ½ del valore totale delle verande coperte reali di mq 27,78 per un totale di mq 137,78.



Tenuto conto della documentazione acquisita e dalle indagini esperite, il valore di mercato dei beni pignorati viene stimato in:

- 1600,00 €/mq per la parte edificata, corrispondente ad un valore pari a:

$$137,78 \text{ mq} \times 1600,00\text{€} = 220.448,00 \text{ €}$$

- 300,00 €/mq per il verde, corrispondente ad un valore pari a:

$$51,95 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €} = 15.585,00\text{€}$$

- 12.500,00 € per il parcheggio privato.

Per un totale di:

$$220.448,00 \text{ €} + 15.585,00 \text{ €} + 12.500,00 \text{ €} = 248.533,00 \text{ €}$$

Che con la riduzione del 15%, dà origine ad un importo totale pari a:

$$248.533,00 \text{ €} - 15\% = 211.253,05 \text{ €} \text{ si arrotonda per difetto a } 211.253,00$$

In conclusione:

il valore di mercato – prezzo base d'asta dell'intero lotto è pari a:

211.253,00 €

Geom. Laura Pischedda
Via Giuseppe Mazzini n.20
07028 Santa Teresa Gallura (SS)
Tel.: 0789/623856 - 334/5893722

