

Procedura n. 136/2019 R.G.E.

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PROMOSSA DA

**CREDITORE: – XXXXX**

**Contro**

**ESECUTATO: – XXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ELABORATO PERITALE**

**Architetto XXXXX**

Via XXXXX

Telefono: XXXX - Fax: XXXXX

Cell: XXXXX

[E-mail: XXXXXX;](#)

[Pec XXXXX](#)

**Il CTU**

Arch. XXXXX

(documento firmato digitalmente)

Data deposito: 06/05/2023

**Data deposito NUOVA VERSIONE: 06/04/2024**

Arch. XXX

email: [XXXXX](#)

Pec: [XXXXX](#)

**ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE  
DI  
TEMPIO PAUSANIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Con ordinanza del 15.03.2021 la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto **Arch. XXXX**, residente in XXXX, via XXXXXX, iscritto all'Albo degli Architetti di Sassari e Olbia Tempio al n. XXX, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

La perizia in oggetto è stata depositata in data 06/05/2023 ed in data 14/09/2023 con apposita Circolare ai CTU, è stata richiesto dalla Dott.ssa Federica Lunari (in sostituzione della Giudice Esecutore Dott.ssa Costanza Teti), il presente aggiornamento necessario per tutte le perizie di stima per cui non è stata effettuata ancora la prima udienza (ed in questo caso è stata rinviata al 09/04/2024), le quali dovranno essere redatte secondo le nuove istruzioni dettate sempre nella circolare del 14/09/2023.

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. XXXXX, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero XXX, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio in XXXX, Via XXX, n° X, in data 15 Marzo 2021 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e dalle nuove istruzioni dettate nella circolare del 14/09/2023.

Nella procedura esecutiva R.G.E n°136/2019, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Costanza Teti, ha conferito in data 15/03/2021 l'incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch. XXXXX, di procedere alla stima dell'immobile pignorato sito in Comune di Olbia (SS) – in "Via Orsa Maggiore" Loc. Porto Rotondo, Foglio 2, Particella 2582, sub 13 (ex Part 227 Sub 18), interessato nella stessa procedura R.G.E. n. 136/2019.

Per verifiche legate a tale atto, relativo ad un immobile sito presso in Loc. Porto Rotondo – in Porto rotondo di proprietà della ditta "XXXXXXXX" lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal medesimo Ill.mo Sig. Giudice.

A causa di problematiche

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti lo scrivente CTU

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

stabiliva per il 01 Dicembre 2021 alle ore 14:00 l'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo all'interno dell'immobile da periziare.

Recatosi sul posto lo scrivente CTU incontrava il Signor XXXXX delegato dell'IVG ma nessuna delle parti si presentava, pertanto non è stato possibile accedere all'immobile, il signor XXXXXX dichiarava allo scrivente CTU che avrebbe compiuto gli atti necessari per poter accedere all'interno dell'immobile attraverso comunicazioni alla proprietà, o eventualmente la richiesta di accesso forzoso, pertanto si chiudevano le operazioni peritali alle ore 15:00. e si rinviava a data da destinarsi il successivo sopralluogo.

Il giorno 10/03/2023 alle ore 15:00 lo scrivente CTU XXXXX insieme al rappresentante dell'IVG signor XXXXXX accedeva all'interno dell'immobile in oggetto dove incontrava la conduttrice Signora XXXXXX occupante dell'immobile in forza del contratto di locazione stipulato il 16/06/2016 regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate con protocollo n. 16062120181217196.

Alle ore 15.00 venivano iniziate le operazioni peritali presso gli oggetti di causa alla presenza dei signori:

- 1. Signora XXXXX Conduttrice dell'immobile che provvedeva all'apertura dell'immobile e ad accompagnare lo scrivente CTU durante il sopralluogo;**
- 2. Sig. XXXXX, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;**

Nell'occasione avveniva la presa in visione dell'immobile sito in Via Orsa Maggiore Loc. Porto Rotondo - Comune di Olbia (SS), ed il successivo accesso agli stessi.

Di seguito, sbrigate le formalità di rito, si è proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo del immobile (n. 1 appartamento) onde accertare l'effettivo stato dei luoghi tramite rilievo metrico e fotografico.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto C.T.U., dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 15:45, come da **verbale di sopralluogo**.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### RISPOSTE AI QUESITI

#### **1 - QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"**

- Verifichi, prima di ogni altra 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 sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

- Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

- Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.**

#### **1.1 -**

##### **Identificazione dei beni:**

Il bene oggetto di perizia risulta essere:

- un unità immobiliare ad uso residenziale del complesso residenziale denominato "Residenza sul Porto", sito nel Comune di Olbia (SS), Loc. Porto Rotondo, Piano Primo, interno 17, Via Orsa Maggiore e accesso da Via delle Pleiadi, distinto al N.C.E.U. al Foglio 2 particella 2582 sub 13, Zona censuaria 1 Categoria A/2 classe 2 consistenza 6 vani Superficie Catastale 119 metri quadrati, Rendita € 1.022,58.

##### **All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione al pignoramento;
- certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

La documentazione è completa.

**Sono state acquisite** le mappe censuarie poiché esse sono indispensabili per la corretta identificazione del bene in quanto si è ritenuto necessario acquisire:

- 1) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia;
- 2) Visura Catastale Storica dell'immobile oggetto di perizia;
- 3) Iscrizioni e Trascrizioni del ventennio dell'immobile oggetto di perizia;
- 4) Atti di pignoramento dell'immobile
- 5) Atti di vendita dell'immobile
- 6) Licenze di costruzione dell'immobile compresi elaborati grafici
- 7) Contratto d'affitto (in atti della procedura tramite IVG).

### **Osservazioni:**

Dopo avere verificato ed esaminato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ., che consiste nell'estratto del catasto, e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, è stato possibile riportare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Come si evince da certificato ipotecario in atti e da ispezione ipotecaria, allegati alla presente relazione, i beni pignorati hanno avuto i seguenti passaggi legali.

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

### **Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile**

#### **ISCRIZIONI**

- **Iscrizione n° 5669/1001 del 03/05/2007**, ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep 11182/6078 in Notar XXXXX del 27/04/2007.

A favore di: Banca XXXXXXX S.P.A con sede a XXXX cod. fisc. XXXXX (domicilio ipotecario eletto XXXX, Via XXXXXX).

Contro: XXXXX nato a XXXX il XXXXXX cod. fisc. XXXXXXX.

Mutuo di euro 250.000,00 con durata di 20 anni, ipoteca di euro 500.000,00, gravante sull'immobile fg. 2 mappale 2582 sub 13 (prima part. 227, sub 18).

- **Iscrizione n° 4431/597 del 31/05/2013**, ipoteca giudiziale nascente da decreto

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

ingiuntivo n° 3134 del tribunale di Bari del 19/07/2012.

A favore di: XXXXXX S.P.A con sede a XXXXX (FG) cod. fisc. XXXX (domicilio ipotecario eletto Via G. XXXX n° XX, C/O Avv. XXXXX)

Contro: XXXX con sede a XXXXcod. fisc. XXXXX.

Con sorte capitale di euro 33.110,35 e con ipoteca di euro 55.000,00, gravante sull'immobile in oggetto.

- **Iscrizione n° 3202/525 del 18/05/2015**, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n° 6068 del Tribunale di Bari del 04/11/2014.

A Favore: XXXXXX con sede a XXXXXcod. fisc. XXXXXX (domicilio ipotecario non indicato in nota).

Contro: XXXXXcon sede a XXXcod. fisc. XXXXXXXX.

Con sorte capitale di euro 95.862,31 e con ipoteca di euro 110.000,00 gravante sull'immobile in oggetto.

- **Iscrizione n° 4777/792 del 21/06/2016**, ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo n° 3906/1416 del 20/06/2016.

A favore: XXXXXX con sede a XXXX cod. fisc. XXXXXX(domicilio ipotecario eletto Via XXXXX n° XX, XXXX).

Contro: XXXXX con sede a XXXX cod. fisc. XXXXXX.

Con un debito di euro 141.410,00 e con ipoteca di euro 282.820,00 gravante sull'immobile in oggetto.

- **Iscrizione n° 4504/623 del 16/05/2019**, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n° 4456/2018 del Tribunale di Bari del 19/11/2018.

A favore: XXXXXX con sede a XXXXX cod. fisc XXXXXX (domicilio ipotecario non indicato in nota).

Contro: XXXXX con sede a XXXX cod. fisc. XXXXX.

Con sorte capitale di euro 50.000,00 e con ipoteca di euro 50.000,00 gravante sull'immobile in oggetto.

## TRASCRIZIONI

- **Trascrizione n° 8266/5800 del 10/09/2019**, nascente da pignoramento n° 1321 del 03/08/1019 – Ufficiale Giudiziario Tempio Pausania (SS).

A favore: XXXXXXXX con sede a Milano cod. fisc XXXXXXXX.

Contro: XXXXX con sede a Bari cod. fisc. XXXXXXXX.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

**Alla data della ispezione ipotecaria eseguita in data 06/05/2023 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni nei confronti dei beni in oggetto.**

### **1.2 – "Vincoli e Oneri"**

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

Per eventuali pendenze dell'esecutato con il condominio di cui fanno parte i beni in oggetto vedere il "Quesito n. 7", dedicato alle spese di gestione e manutenzione

Non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva in oggetto.

### **1.3 – "Beni gravati da censo, livello o uso civico"**

- Il bene pignorato soggetto a stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**2 - QUESITO DUE – "DESCRIZIONE DEL BENE"**

- Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto;
  - descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);
  - precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;
  - 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;
  - **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.**
- Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971**

In data 10/03/2023 alle ore 15:00 presso il bene immobile da periziare (una unità immobiliare uso residenziale al piano primo, int. 17 di un complesso residenziale denominato "LA RESIDENZA SUL PORTO"), sito nel sito nel Comune di Olbia (SS), Loc. Porto Rotondo, Via Orsa Maggiore (con accesso da Via delle Pleiadi), è stato effettuato il sopralluogo per valutare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza dei dati catastali e urbanistici, per effettuare i rilievi ed il repertorio fotografico.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

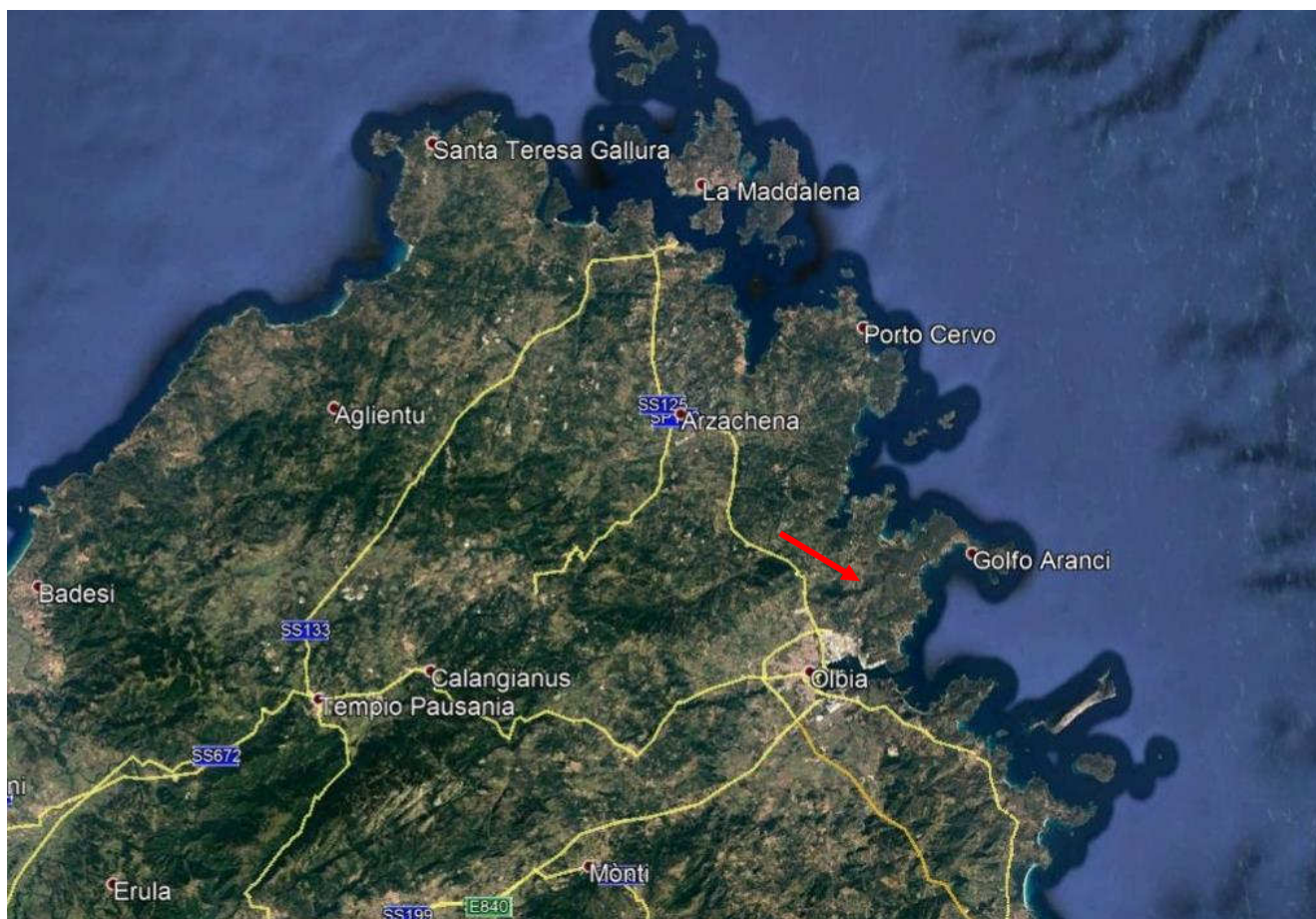
Pec: [XXX](#)



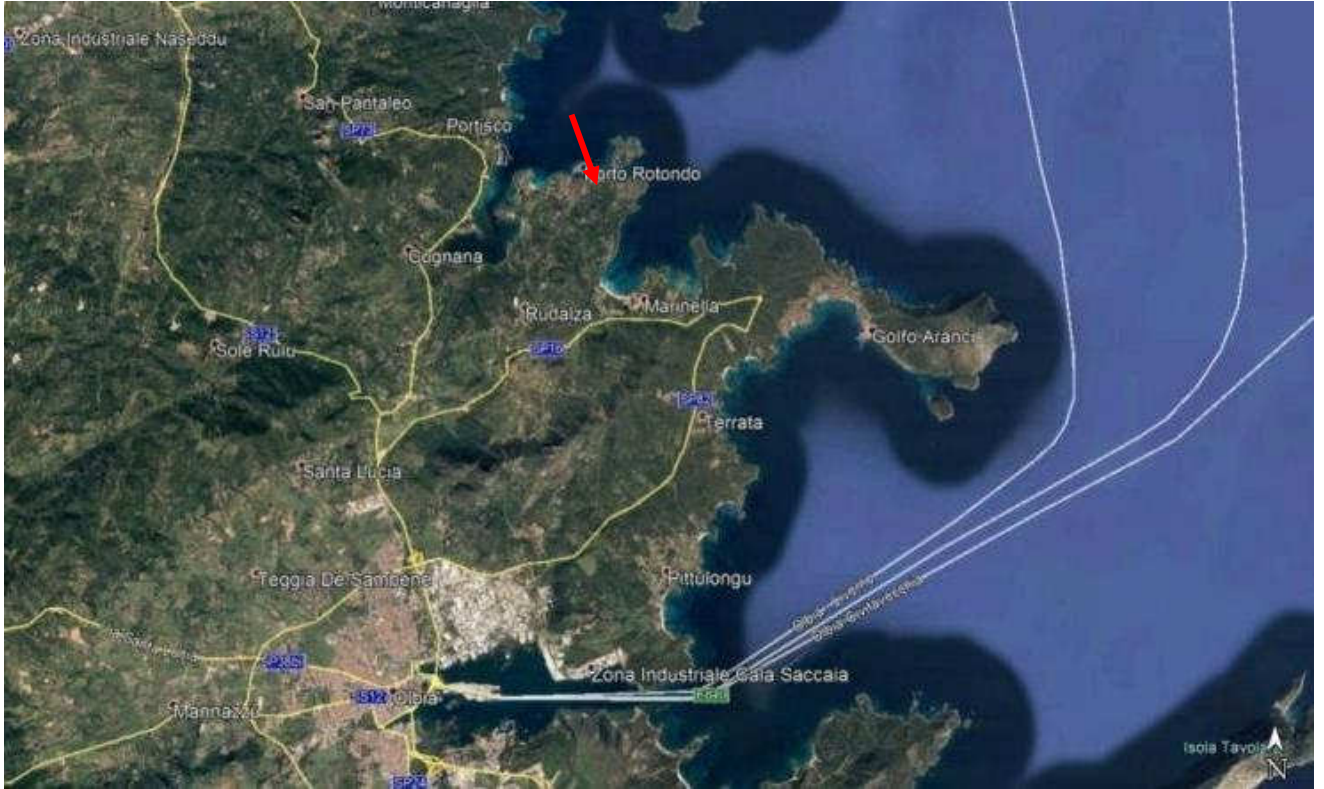
## 2.1 - UBICAZIONE

Il bene, oggetto di perizia, è un immobile ubicato nel:

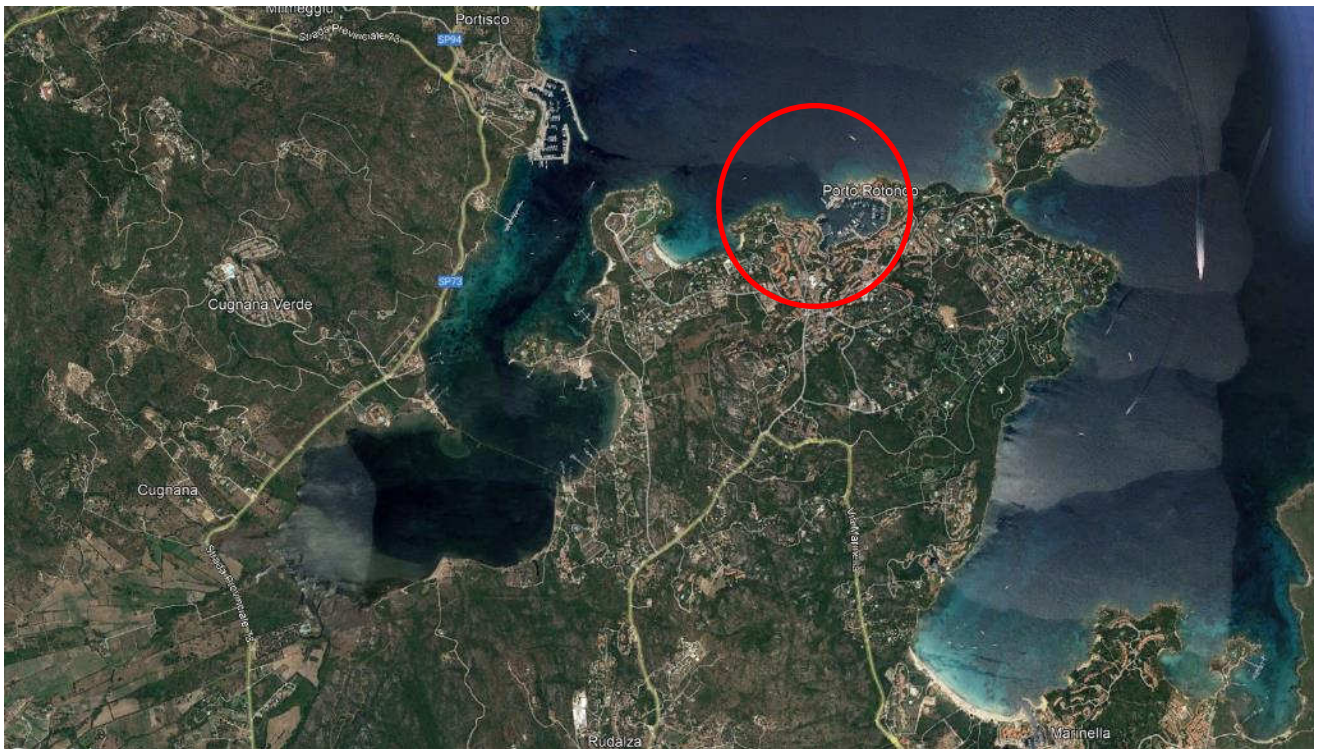
- Comune: OLBIA (SS)
- Località: PORTO ROTONDO
- Via: Dell'Orsa Maggiore Via delle Pleiadi
- Piano: Primo
- Interno: 17



Vista Aerea - Inquadramento Gallura



Inquadramento aereo Olbia e Porto Rotondo

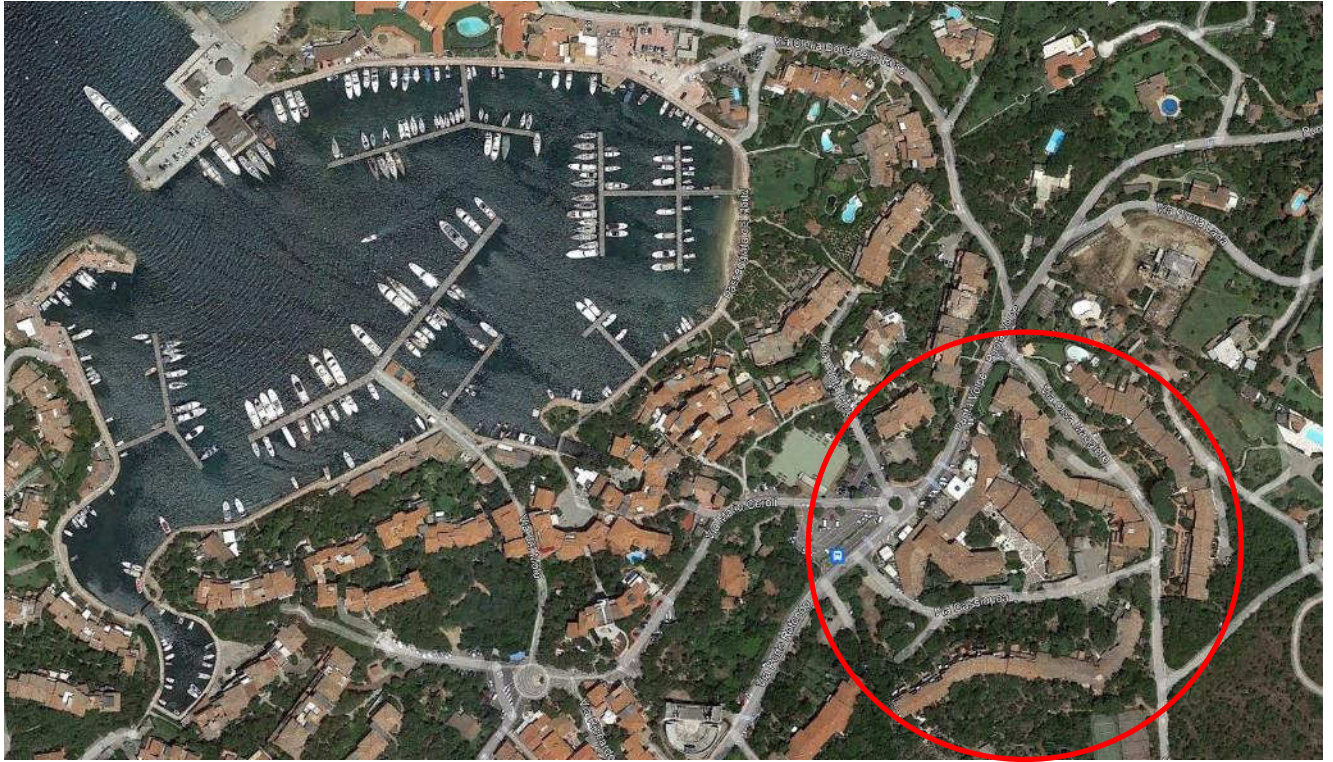


Vista Aerea - Inquadramento Porto Rotondo

Arch. XXXXXX - XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)



Vista Aerea - Ubicazione Condominio "Residenza sul Porto"



Vista Aerea - Inquadramento immobile

Arch. XXXXXX - XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)



Vista Aerea - Inquadramento immobile

## 2.2 *Caratteristiche generali, descrizione della zona e insediative*

L'immobile oggetto di stima è sito, come anzidetto, nel Comune di OLBIA (SS), in Loc. Porto Rotondo in Via Orsa Maggiore all'interno del Borgo Turistico di Porto Rotondo.

Il fabbricato e le aree pertinentenziali sono ubicate in una zona centrale del Borgo ma a pochissima distanza dalle sue rinomatissime spiagge e cale, teatro da tempo immemore di luogo di ritrovo delle più importanti personalità del mondo politico, della finanza, dello spettacolo etc..; Il Complesso residenziale si raggiunge percorrendo la Via Porto Rotondo e Via Punta Volpe, dalle quali si accede alle aree del Complesso residenziale.

Zona di altissimo pregio, prevalentemente a destinazione residenziale-turistica, ove non mancano le strutture di urbanizzazione primaria; il centro si raggiunge agevolmente così come le vie di comunicazione verso il territorio; i più importanti centri limitrofi - Olbia ed Arzachena - distano rispettivamente 15 Km e 30 Km, percorrendo la SS 125 Orientale Sarda ed ivi si possono trovare alcuni dei servizi necessari (scuole, luoghi di culto, farmacie, negozi al dettaglio). Il livello dei servizi e delle infrastrutture della zona è quello tipico di una zona fortemente antropizzata.

L'immobile si trova tra Via Le Pleiadi e Via Orsa Maggiore, dalle quali è possibile raggiungere le piazze principali del borgo e lo stesso lungomare dove presente la Passeggiata sul Porto e l'insieme del complesso portuale.

Arch. XXXXXX - XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

### 2.3 Caratteristiche Distributive

**L'immobile non è conforme agli elaborati grafici allegati alla licenza di costruire n. 120 del 11/05/1972 e n° 270/287 del 14/06/1973, e successiva licenza di completamento n° 360/1975.**

■ si tratta di un unità immobiliare (con quattro posti letto, 2 bagni, 2 locali disimpegno, soggiorno/Pranzo/Angolo cottura, secondo gli standard degli anni 70) al quale si accede, esternamente, tramite una veranda che si collega al disimpegno che collega la zona giorno e la zona notte con bagno di servizio e terrazzo, ubicata sul piano primo del complesso residenziale denominato "Residenza sul Porto", identificato al N.C.E.U. di Olbia (SS) al foglio n. 2, particella 2582 sub 13 (ex fg 2 part. 227, sub 18). in loc Porto Rotondo, in Via Orsa Maggiore e accesso da Via delle Pleiadi, definito attualmente nel Piano di Fabbricazione vigente come zona F (turistica), mentre nel Piano Urbanistico Comunale di Olbia adottato nel mese di Agosto 2020 ma non ancora vigente viene identificato come "Zona B", ovvero zona di completamento residenziale, Identificato al N.C.E.U. al Foglio 2 particella 2582 sub 13, Zona censuaria 1 Categoria A/2 classe 2 consistenza 6 vani Superficie Catastale 119 metri quadrati, Rendita € 1.022,58.

L'immobile ad uso residenziale in oggetto è così composto:

- Abitazione piano primo mq 111.50 con coefficiente 1 pari a mq 111.50
- Opere Abusive da demolire mq 1.30
- Terrazzo fronte mare piano primo mq 3.89 con coefficiente pari a 0.30 pari a mq 1.17
- Terrazzo fronte ingresso mq 23,10 con coefficiente pari a 0.30 pari a mq 6.93

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** che si allega in copia.

Nello specifico:

L'immobile è composto da un'unità residenziale formata da due locali disimpegno, soggiorno/Pranzo/angolo cottura, 2 camere da letto e due bagni di servizio, una terrazza. La sua distribuzione è caratterizzata da quanto segue:

- Terrazza di accesso = 23.10 mq
- Ingresso 1 = 4.15 mq
- Soggiorno = 22.00 mq
- Pranzo/Angolo Cottura = 21.00 mq
- Terrazza fronte mare = 3.89 mq
- Bagno di servizio = 5.78 mq

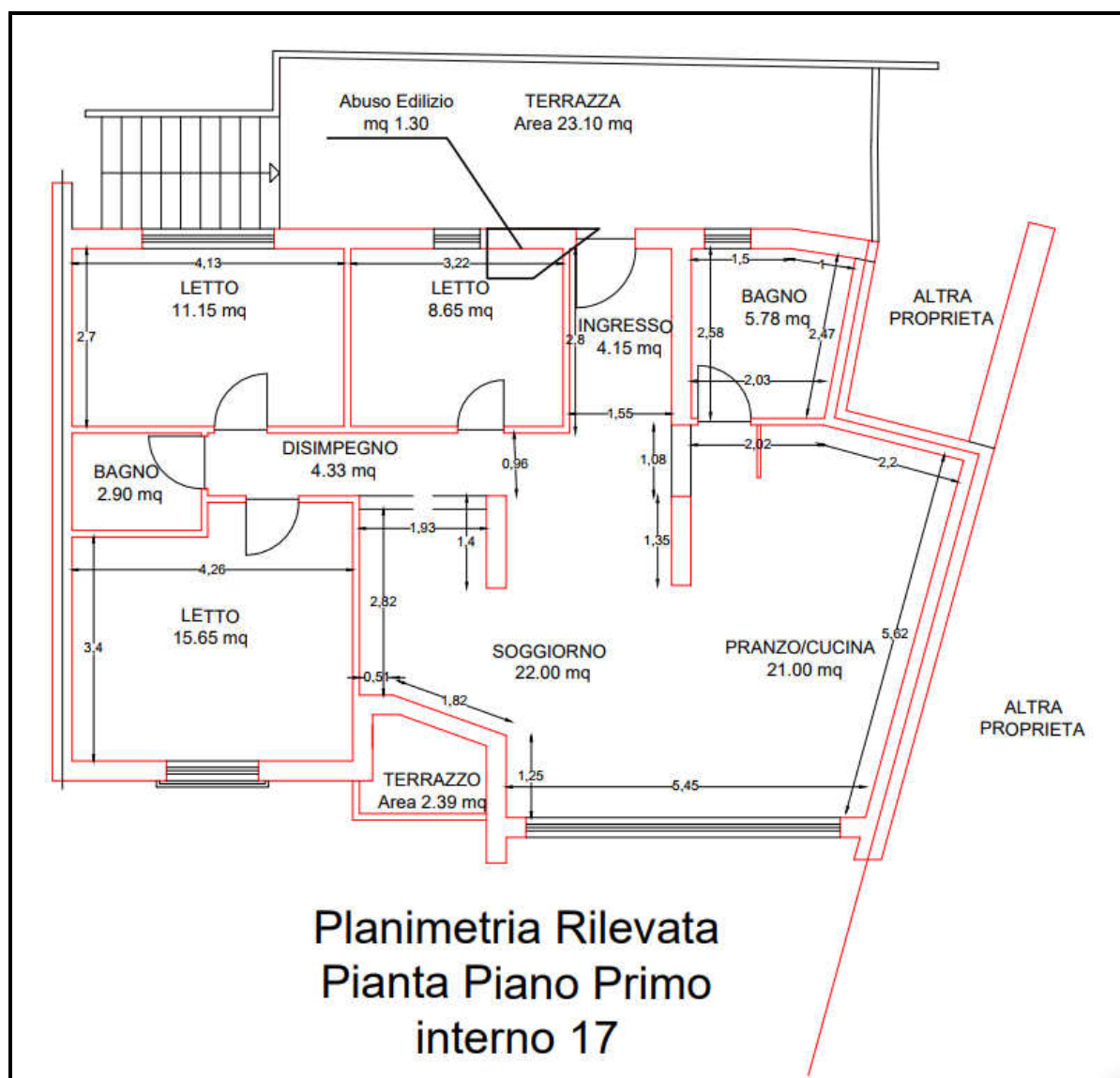
Arch. XXXXXX - XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

- Disimpegno = 4.33 mq
- Camera = 8.65 mq
- Camera = 11.15 mq
- Bagno = 2.90 mq
- Camera = 15.65 mq

Per una migliore comprensione delle distribuzioni planimetriche si faccia riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dei beni pignorati, qui di seguito ed anche allegata alla presente perizia.



Arch. XXXXXX - XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

## 2.4 Consistenza

Determinazione Consistenza secondo il D.P.R. 138/98, allegato C

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale deve corrispondere con quello utilizzato per la determinazione del valore della zona. Il borsino dell'O.M.I. che verrà adottato nella presente relazione per ottenere il valore dell'immobile, di basa sulle superfici calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Per il calcolo della Superficie Commerciale (Sc) si computa la Superficie Lorda Calpestabile compresa delle murature interne ed esterne perimetrali (SLC), più le superfici Accessorie (SA) ridotte in funzione della tipologia, secondo l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

### A) Calcolo SLC e SA (Per Case di Civile Abitazione):

– **SLC** dell'immobile:

- Superficie lorda Piano Terra (Residenziale)

Sup. lorda Piano Primo	109,50	mq
Sup. Lorda "abuso zona ingresso" (1.30 mq), non computato perché abuso non sanabile e da demolire (vedere Quesito n. 6)	0,00	mq
Sup. lorda Piano Primo	109,50	mq
TOT Sup. lorda Calpestabile SLC	<b>109.50</b>	mq

– **SA** dell'immobile:

- SA1 - Balconi Terrazze e assimilabili da computare al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente i 25 mq:

- Sup lorda Terrazza Scoperta "A" Piano Primo - Zona Giorno	23,10	mq
Sup lorda Terrazza Scoperta "B" Piano Primo - Zona Giorno	2,39	mq
- TOT Sup lorda	25,49	mq

$$SA1 = 25,49 \times 0,30 = 8,10 \text{ mq}$$

per un totale di **SA = SA1 = 8,10 mq**

### B) Calcolo Sc:

La **Superficie Commerciale** risulta pari a:

$$\underline{\underline{Sc = SLC + SA = 109.50 + 8.10 = 117,60 \text{ mq}}}$$

Per cui:

**Superficie Catastale/Commerciale (Sc)** dell'immobile e pari a mq **117,60 mq**

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto, si fa espresso riferimento alla **planimetria catastale** alle **Piante di Progetto concessionato** ed alle **Piante del Rilevo** effettuato che si allegano alla presente perizia.

## 2.5 Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- STRUTTURA PORTANTE VERTICALE in muratura;
- SOLAIO in laterocemento; finitura del TETTO con tegole di laterizio invecchiato;
- INTONACI INTERNI del tipo civile, e sono rifinite a "grana fine", tinteggiate con pitture di colore bianco.
- INTONACI ESTERNI del tipo civile, tipo graffiato; tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate;
- PAVIMENTAZIONI INTERNE le pavimentazioni sono piastrelle di monocottura;
- PAVIMENTAZIONI ESTERNE analoghe al punto precedente.
- RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI e RIVESTIMENTO CUCINA in pietra naturale del tipo marmo sardo Biancone di Orsei lucido, delle dimensioni unitarie varie, in opera previa stesura di idoneo collante
- INFISSI INTERNI in legno;
- INFISSI ESTERNI in legno massello, si fa presente che alcuni infissi esterni necessitano di piccole lavorazioni di manutenzione;
- APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente; RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando o a comando distinto;
- IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione (legge 46/1990 e s.m.i.), con utilizzatori tipo Bticino;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO assente
- IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

Nel complesso, l'unità immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione, con locali di buone dimensioni, e soprattutto molto funzionali.

Si rimanda quindi il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (documentazione fotografica)

## 2.6 Vizi e difetti riscontrati dal sopralluogo

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)



Nel complesso, gli immobili in oggetto, si presentano in **buono stato di conservazione** sia internamente che esternamente.

Si rimanda il lettore ad un'attenta visione della ampia documentazione fotografica allegata (cfr. **Allegato** – documentazione fotografica).

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

**3 - QUESITO TRE – "Conformità descrizione bene in pignoramento"**

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

3a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

3b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;

3c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**3.1 -**

I dati riportati in pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

**4 - QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"**

*Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni 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.*

**4.1 -**

Si certifica, inoltre, che in base ai controlli eseguiti presso gli uffici di competenza, l'immobile oggetto della procedura peritale risultava essere censito come segue:

- Catasto fabbricati comune di Olbia (SS) fg. 2, part 2582, sub 13, categoria A/2, zona cens. 1, classe 2, consistenza 6 vani con una sup. catastale di 119 mq, rendita di euro 1.022,58, sito in Via Porto Rotondo al primo piano, in ditta con XXXXX con sede a Bari cod. fisc. 06567170722 (proprietà per 1/1).

Nota: l'immobile oggetto di perizia deriva dal fg. 2, part. 227, sub 18 con la variazione del 29/05/2013 prot. n° SS0075136 in atti del 29/05/2013 con variazione per modifica identificativo n° 13238 del 1/2013.

La cronistoria del sub 13 è la seguente:

E' stato certificato che alla data del 30/09/2019 l'immobile è stato soggetto alle seguenti provenienze e formalità:

- Pignoramento in data 03/08/2019 notificato dall'Ufficio Giudiziario Tempio Pausania (SS) e trascritto in data 10/09/2019 ai nn. 8266/5800, a favore "XXXXX" con sede a Milano, cod. fisc. XXXXX, del bene censito come abitazione di tipo civile cat A/2, foglio 2, particella 2582, subalterno 13, sito a Olbia (SS) in loc. Porto Rotondo, tra Via le Pleiadi e Via Orsa Maggiore.

- Alla Società XXXXXX per l'intera piena proprietà l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusta atto di vendita in Notar XXXXXX del XXXXX ai nn 741/5149, da potere di XXXX nato a XXX il XXXX cod. fisc XXXXX.

-Al sig. XXXXXX l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusta atto di vendita Notaio XXXXX del XXXX, rep.n° XXXXX trascritto il XXXXX ai nn. XXXXX, da potere di XXXXX nata a XXXX il XXXXXX cod. fisc XXXXXX

- Alla sig.ra XXXXXX l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusta atto di vendita in Notaio XXXXXX del XXXX rep. n. XXXX trascritto il XXXX ai nn. XXXX da potere della XXXXXX Società per Azioni con sede a XXXXXX.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

Attualmente l'immobile presenta alcune incongruità rispetto alle planimetrie catastali depositate.

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie del rilievo effettuato.

Tali difformità riguardano delle piccole variazioni interne/esterne facilmente aggiornabili, come:

- Modifiche interne con piccole variazioni delle murature interne, spostamento di un bagno, e della cucina;

Queste modifiche potranno essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria.

In altri casi invece le variazioni risultano essere consistenti e non possono essere neanche aggiornate catastalmente perché si tratta di abusi non sanabili, come si vedrà in maniera più specifica al Quesito n. 6 (Conformità Urbanistica), e quindi da demolire o comunque da ripristinare come da progetto in concessione.

Tali difformità riguardano:

- riguardano un ampliamento della superficie dell'immobile con la chiusura della veranda di accesso, e l'ampliamento del soggiorno in aumento di volumetria.

Viste le problematiche appena descritte il presente CTU non ha potuto effettuare le variazioni catastali perché prima bisognerebbe ripristinare i luoghi come in origine e poi una volta richiesta ed approvata una sanatoria sulle parti sanabili con un "accertamento di conformità" si potrebbero eseguire gli aggiornamenti catastali possibili.

**I costi necessari per effettuare le variazioni catastali** (Pratiche Tipo Mappale e PREGEO) saranno presumibilmente nell'ordine di **€ 3.500,00** compresi oneri e IVA.

Tale costo sarà decurtato dalla stima.

**Mentre i costi per la pratica di sanatoria delle opere interne** (Pratiche Tipo Scia in sanatoria) saranno presumibilmente nell'ordine di **€ 4.000,00** compresi oneri e IVA.

Anche tale costo sarà decurtato dalla stima, il Progetto in sanatoria per le modifiche interne potrà essere presentato successivamente al ripristino dei luoghi con eliminazione degli abusi volumetrici.

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia le visure storiche degli immobili, planimetrie catastale ed elaborati planimetrici.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

**5 - QUESITO CINQUE – "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.*

**5.1 -**

Gli strumenti urbanistici del Comune di OLBIA (SS) prevedono che l'area ove è stato ubicato il Complesso Residenziale Turistico denominato "La Residenza sul Porto" ricade all'interno della "Zona F". Mentre nel Piano Urbanistico del Comune di Olbia adottato nel mese di Agosto 2020 l'area risulta inserita come area B di Completamento. Si tratta di una zona soggetta a piano di lottizzazione convenzionato, con vincoli paesaggistici ai sensi della Legge 1497/1939 aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Decreto Ministeriale del 12/05/1966, vincoli reiterati anche ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale area ubicata all'interno dell'ambito di Paesaggio n. 18 inoltre è ubicato all'interno della fascia dei 300 m dal Mare come da D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a - Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

## **6 - QUESITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"**

*Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Per la verifica della regolarità edilizia del bene in oggetto,

- le opere in oggetto sono state realizzate in difformità alla licenza di costruire n. 120 del 11/05/1972 e n° 270/287 del 14/06/1973, e successiva licenza di completamento n° 360/1975.

### **6.1 Legittimità della costruzione**

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, è stato possibile verificare la legittimità della costruzione.

L'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1972 e il 1977 in seguito alle seguenti Licenze edilizie intestate alla Soc. XXXXXX S.p.A:

- Licenza Edilizia n. 120 del 11/05/1972 rilasciata il 11/05/1972 visto il Nulla - Osta della Soprintendenza in data 03/03/1972, Prot. 1294 Rep. 9430 con la quale si autorizzava la costruzione di un complesso edilizio per un vol. residenziale di mc 9.800,00 fuori terra, per mq 4038.
- Licenza Edilizia n° 270 del 14/06/1973 rilasciata il 14/06/1973 visto il benestare della Soprintendenza in data 20/05/1977 visto il Nulla - Osta della Soprintendenza in data 03/03/1972, Prot. 1294 Rep. 9430 per il completamento della Licenza Edilizia n. 120 del 11/05/1972
- Licenza Edilizia n° 287 del 14/06/1973 rilasciata il 14/06/1973 visto il benestare della Soprintendenza in data 23/10/1972 visto il Nulla - Osta della Soprintendenza in data 23/10/1972, Prot. 7557 Rep. 10900.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

Dagli atti comunali risulta che è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 28/12/1974.

## **6.2 Difformità dalle Concessioni**

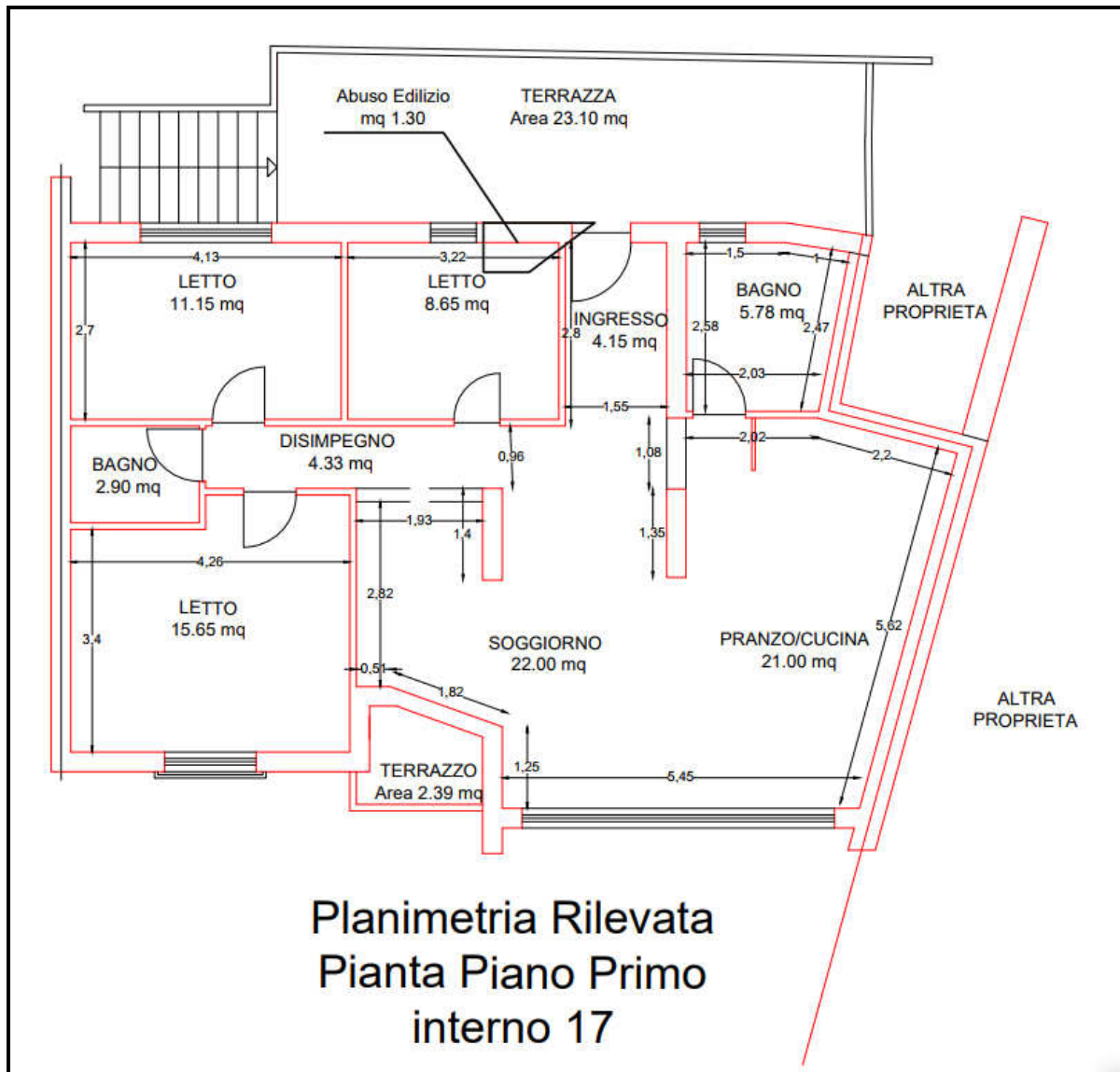
Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta evidenti difformità rispetto al progetto approvato.**

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie del rilievo effettuato.

Tali difformità sono di seguito elencate:

1. piccole variazioni di alcune parti di tramezzi interni nel e realizzazione di un Bagno al posto della cucina, eliminazione di un bagno e realizzazione di una camera da letto;
2. l'aumento della volumetria con la chiusura della veranda lato ingresso per una superficie di mq 1.30 e un volume di 3.90 metri cubi;
3. Modifica della parete fronte mare con la realizzazione di un unico infisso;

Nota: Per una migliore comprensione si allegano alla presente perizia il rilievo dell'immobile in con indicate le difformità urbanistiche e le piante dell'ultimo progetto approvato con Licenza Edilizia n° 270 del 14/06/1973 rilasciata il 14/06/1973.



Arch. XXXXXX - XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)



### 6.3 Sanabilità

Considerando che:

- l'immobile si trova in una Zona Turistica F", in cui sono consentiti i soli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia;
  - e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;
  - f) completamento delle previsioni di P.d.F. come rimodulate dalle presenti norme.
- l'immobile è ubicato su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") e su tali aree non sono consentiti interventi che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Si può concludere che:

- sull'immobile si potrà richiedere il permesso di costruire in sanatoria degli elementi edificati in **difformità n. 1**, suddetti dalle Licenze Edilizie 120 del 11/05/1972 e n° 270/287 del 14/06/1973, e successiva licenza di completamento n° 360/1975 , **tramite un "accertamento di conformità"** (come da Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii) **e tramite un "accertamento della compatibilità paesaggistica"** (disciplinato all'art. 167, comma 5 di Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.), **perché risultano essere sanabili**;
- le **difformità n. 2, 3**, presenti sull'immobile invece **non possono essere sanate** e **per cui le parti in aumento di volume dovranno essere demolite e riportate allo stato originario e ripristinata la situazione di cui alla Licenza Edilizia n° 270 del 14/06/1973 rilasciata il 14/06/1973**

### 6.4 Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica riguarderanno quindi prevalentemente:

Arch. XXXXXX - XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

- le operazioni necessarie per espletare tutte le lavorazioni di demolizione precedentemente descritte, comprensive del trasporto del materiale di risulta a discarica, e si possono così quantificare:
  - demolizione volumi nel piano primo:  
vista la tipologia della demolizione che prevede la demolizione dell'abuso , comprendente la demolizione di una parte della camera da letto si è calcolato un costo forfettario di **€ 6000,00;**
  - Ripristino facciata lato mare si è prevista la sostituzione dell'infisso e la realizzazione della muratura di cui alla Licenza Edilizia, con un costo forfettario di **€ 5.000,00;**
  - per un **totale di costi per le demolizioni** pari a **11.000,00 €;**
- i costi necessari da sostenersi per la sanatoria delle incongruenze **n. 1 e 2**, che riguardano il pagamento delle sanzioni amministrative al Comune di Olbia per le difformità urbanistiche e dell'indennità risarcitoria ex art. 167 del D.Lgs. 42/04 (Tutela del Paesaggio). Inoltre vanno considerate le spese da corrispondersi al tecnico incaricato di redigere la pratica.

In particolare:

- Per quanto riguarda la sanzione amministrativa da corrispondersi al Comune di Olbia: ai sensi dell'art. 8. della L.R. 3 luglio 2017, n. 11 (Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985 ed all'art. 8 della legge regionale n. 8 del 2015) si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse (in questo caso pari a zero in quanto non vi sono modifiche che possano portare ad un dell'aumento del valore venale dell'immobile) più € 516,00. A questi si devono inoltre sommare altri € 516,00 (trattandosi di difformità su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali secondo quanto prescritto al comma 5 dello stesso articolo).  
Per cui nel caso in oggetto la sanzione amministrativa totale per difformità urbanistiche ammonterebbe a 516 €+516 €= 1.032,00 €.
- Per quanto riguarda la sanzione da corrispondersi per l'ex. art. 167 del D.Lgs. 42/04, Tutela del Paesaggio, per le variazioni interne nella zona giorno, realizzate in assenza e difformità del titolo abilitativo, ammonta a circa € 2.000,00.
- Per quanto riguarda gli onorari da corrispondersi al tecnico per la redazione della pratica di Accertamento di Conformità, potrebbero aggirarsi ad un importo avente un ordine di grandezza pari a circa €

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

4.000,00 (compresi oneri di legge ed eventuale IVA).

- per un **totale di costi sanatoria incongruenze n. 1, 2 e 3** pari a **7.032,00 €**.

**Per cui il totale dei costi e delle sanzioni pecuniarie è dunque di € 18.032,00**

### **6.5 Conclusioni**

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al Quesito 14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi ai ripostigli presenti nel seminterrato da demolire in quanto opere incongrue non sanabili, e quelli relativi al "bagno esterno" adiacente la Zona Giorno, anch'esso da demolire perché incongruo e non sanabile. La superficie di tale bagno sarà conteggiata invece come Veranda coperta essendo lo stesso al di sotto di una veranda esistente. Verrà inoltre decurtato dalla stima il totale dei costi di demolizione e sanatoria determinati al paragrafo 6.4.

**7 - QUESITO SETTE – “Spese Fisse di Gestione e di Manutenzione”**

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

**7.1 -**

Dati Amministratore condominio:

Sig. XXXXX;

mail: XXXXXX;

Tel XXXXX;

XXX - Via XXXXXX

Dalle verifiche effettuate presso il condominio e presso il Consorzio di Porto Rotondo, i costi ordinari, annui, per l'immobile oggetto di pignoramento, sono quantificati in Euro 1.500/00. Mentre al momento non risultano spese straordinarie deliberate per opere da realizzare nell'immobile oggetto del pignoramento.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

**8 - QUESITO OTTO – "DIVISIONE IN LOTTI"**

*Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

**8.1 -**

La quota di proprietà della [REDACTED] deve essere ceduta in un unico lotto.

**9 - QUESITO NOVE – "DIVISIBILITÀ IN NATURA"**

*Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

**9.1 -**

Il debitore è l'unico proprietario del bene.

Il bene pignorato deve essere ceduto in un singolo lotto infatti non è possibile frazionare l'immobile in quanto l'immobile ricade in una zona F turistica soggetta a Vincolo Paesaggistico dove vige il divieto dovuto alle Norme presenti nel Piano Paesaggistico Regionale di aumento del Carico urbanistico, nei comuni non dotati di PUC adeguato al suddetto piano Paesaggistico Regionale come il Comune di Olbia.

**10 - QUESITO DIECI – "STATO DEL BENE"**

**Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato.** Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: 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;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

**10.1 -**

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà della Società "XXXXX" in forza all'atto di compravendita di seguito descritto e allegato alla presente perizia.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

**Titolo di proprietà:**

Atto pubblico rogito dal Notaio XXXXX in data XXXX - repertorio XXXXX, portante compravendita, registrato a Bologna in data XXXXXXX al numero XXXX serie XXX.

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla Signora XXXXXXX occupante dell'immobile in forza del contratto di locazione stipulato il 16/06/2016 regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate con protocollo n. 16062120181217196. (contratto regolarmente depositato agli Atti di Causa).

In tale contratto si indica che la locazione avrà decorrenza dal 16/06/2016 fino al 26/06/2024 e potrebbe essere rinnovato per ulteriori 4 anni, e che il canone mensile di locazione risulta pari a **1250,00 €**.

**Il contratto di locazione suddetto risulta opponibile alla procedura in quanto avente data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento.**

**Il canone pattuito è congruo.**

**11 - QUESITO UNDICI – "Certificato stato libero o atto matrimonio"**

*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 (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

**11.1 -**

Gli immobili non sono occupati da alcun coniuge del debitore esecutato.

**12 - QUESITO DODICI – "Provenienza Successoria"**

*Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;*

**12.1 -**

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

Gli Immobili non hanno provenienza successoria.

### **13 - QUESITO TREDICI – "Assegnazione casa coniugale"**

*Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*

*i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*

*ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*

*iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.*

*Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.*

*Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.*

*In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

#### **13.1 -**

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.



**14 - QUESITO QUATTORDICI – "DETERMINAZIONE DEL VALORE"**

*Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.*

**14.1 -**

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, facente parte di un complesso turistico residenziale, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio **sintetico/comparativo**: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata al punto 2 (due) "Descrizione del bene"

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} (\text{€}) = \text{SUP commerciale (mq)} \times \text{Valore unitario medio (€/mq)}$$

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, della prestigiosità della zona ove ricadono gli immobili, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 5 - 10%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali, alle vie di comunicazione della zona, alla zona turistica ed al contesto paesaggistico );

- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

### ***Indagini e Ricerche Di Mercato***

***(Fonte Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari del luogo)***

Nella stima degli immobili è stata effettuata un' indagine relativa al valore degli immobili residenziali nel comune di Olbia, Località Porto Rotondo per immobili di recente o nuova costruzione nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, del Comune di OLBIA (SS).

Il prezzo varia da un minimo di € 4.800,00 a un massimo di € 6.500,00, per un prezzo medio di mercato pari a € 5.650,00, mentre da un'indagine presso le agenzie immobiliari all'interno dell'area di Porto Rotondo, si è desunto un prezzo medio di € 7.500,00 al metro quadro si ritiene di poter utilizzare un prezzo medio tra le due valutazioni che corrisponde a € 6.575,00

questi valori si riferiscono ad immobili di tutte le tipologie presenti all'interno del borgo turistico con materiali medio alti, anche se nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile di circa 40 anni, risalente alla seconda metà degli anni 70, ristrutturato circa

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

dieci anni fà in ottime condizioni, e realizzato con materiali medio alti, come si è potuto rilevare durante le fasi del sopralluogo.

**Si ritiene che sia necessario detrarre dal valore del prezzo di mercato la quota di vetustà di 10 anni dalla data della ristrutturazione del 10% del suo valore pari a € 657,50 al mq, pertanto la valutazione sarà pari a € 5.917,50 al metro quadrato.**

**€ 5.917,50 €/mq leggasi**

***Cinquemilanovecentodiciasette/50 euro al metro quadrato***

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

**Il valore** più probabile dell'immobile viene ottenuto tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il prezzo è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale, calcolata secondo le direttive della norma UNI 10750/2005. Pertanto, alle superfici sono stati applicati i seguenti parametri:

- 100% per la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti;
- 30 % per i balconi e terrazze scoperte

Censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia (SS), Loc. Porto Rotondo, al piano primo, al foglio n. 2 mappale 2582 sub 13, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, Rendita € 1.022,58, è quantificato in Euro **€ 5.917,50** al metro quadrato di superficie con destinazione residenziale.

**Immobile facente parte del complesso turistico residenziale denominato "La Residenza sul Porto" costituito da un appartamento sul primo piano in Via Porto Rotondo n nel comune di Olbia, Località Porto Rotondo.**

**La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a: 103.71 metri quadrati.**

Allo scopo di risalire al più probabile valore della quota di proprietà del stato necessario risalire al più probabile valore dell'immobile sul mercato libero per immobili simili nella zona di Porto Rotondo.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto è il seguente:

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

A) Superficie area direzionale e servizi: mq 117.60 x 5.917,50 €/mq

VALORE U.I. €695.898,00;

A questo Valore "A" ulteriormente devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista catastale e urbanistico, precedentemente quantificate ai Quesiti n. 4 ("Accatastamento") e n. 6 (Conformità Urbanistica-Sanabilità) di seguito riepilogati:

**B) TOT Costi per Conformità Catastali: € 7.500,00**

**C) TOT costi demolizioni e conformità urbanistiche: € 18.032,00**

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

**G = € 695.898,00 – € 7.500,00 – € 18.032,00 = € 670.366,00**

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

**Stima Valore Unità Immobiliare (arrotondato) = € 670.000,00**

**VALORE U.I. = € 670.000,00**

**(euro seicentosestantamila/00 in cifra tonda)**

La perizia del bene in oggetto comprende il più probabile valore di un immobile di non recente costruzione presente nel Complesso Turistico "La Residenza sul porto", sito a Olbia (SS) in loc. Porto Rotondo in Via Orsa Maggiore e via Delle Pleiadi snc.

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.

I valori di mercato come sopra determinati sono da ritenersi congrui in quanto suffragati principalmente da riscontri obbiettivi e da criteri prudenziali

E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita, un oscillazione, per eccesso o difetto del più probabile valore di mercato, stimato intorno al 8-10 per cento del medesimo al ribasso, ciò a causa dei molti fattori che influiscono sulla stima degli immobili.

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 06/04/2024

IL CTU  
Arch. XXXXXXX  
(firmato digitalmente)

Arch. XXXXXX – XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)

**Documentazione allegata:**

- Allegato A - Verbali di sopralluogo;
- Allegato B - Visura Ipotecaria immobili FG 2 M 2582 S 13
- Allegato C - Copia Concessione Edilizia n. 270 del 14/06/1973;
- Allegato D - Relazione fotografica;
- Allegato E - Visura e planimetria catastali FG 2 M 2582 S 13
- Allegato F - Piante Beni in oggetto in Concessione;
- Allegato G - Rilievo immobile;
- Allegato H - Atto di compravendita;
- Allegato I - Contratto di locazione;
- Allegato L - Relazione di Perizia NO DATI SENSIBILI;
- Allegato M - Relazione fotografica NO DATI SENSIBILI.

IL CTU  
Arch. XXXXXXX  
(firmato digitalmente)

Arch. XXXXXX - XXXXX

email: [XXXX](#)

Pec: [XXX](#)