



## **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**DELL'IMMOBILE PIGNORATO  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 65/08 R.G.E.**

CREDITORE PIGNORANTE

***INTESA SAN PAOLO S.P.A., con sede in Torino P.zza San Carlo 156.***

CREDITORI INTERVENUTI

***BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A. con sede in Cagliari (CA) viale  
Bonaria s.n.c.***

***BANCO DI SARDEGNA S.P.A. , con sede in Sassari (SS) Piazzetta  
Banco Di Sardegna n. 1***

DEBITORI

***Il Giudice dell'Esecuzione  
(dott. Alessandro Di Giacomo)***

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Gerolamo Carboni)***

## INDICE

<b>A</b>	
ALLEGATI: .....	19
<b>C</b>	
CONCLUSIONI.....	17
<b>Q</b>	
QUESITO N° 1: identificazione del bene.....	3
QUESITO N° 10: regime vincolistico.....	14
QUESITO N° 11: deteminazione del valore .....	14
QUESITO N° 2: descrizione del bene .....	6
QUESITO N° 3: comparazione tra dati attuali e pignoramento.....	9
QUESITO N° 4: accatastamento .....	9
QUESITO N° 5: destinazione urbanistica/di piano.....	10
QUESITO N° 6: conformità alla normativa – sanabilità .....	11
QUESITO N° 7: divisione in lotti .....	12
QUESITO N° 8: divisibilità in natura.....	12
QUESITO N° 9: stato del bene .....	13
<b>V</b>	
VALORE DI MERCATO DEL CESPITE IMMOBILIARE ANALIZZATO: .....	18

\*\*\* \*\*

Il giorno 28.10.2010, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Gerolamo Carboni con studio in Tempio Pausania, via Villa Bruna n. 2, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 1675; in tale udienza il sottoscritto C.T.U. 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".

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### **QUESITO N° 1: identificazione del bene.**

**Verifici**, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato **pro quota o per intero**, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene"; **verifici** se uno o alcuni tra i debitori sono coniugati e quale sia il regime patrimoniale della famiglia applicabile (comunione o separazione dei beni), mediante acquisizione dell'estratto (in carta semplice), dell'atto di matrimonio, ovvero **verifici** se la comunione legale sia venuta meno per separazione consensuale o giudiziale, acquisendo copia (non autentica) dell'omologa o della sentenza (vedi anche quesito 9).

I beni oggetto del pignoramento sono:

**immobile -A-** appartamento posto a Olbia in via Frosinone, 59, in catasto al foglio 41 mappale 957 sub 2 di proprietà

**immobile -B-** appartamento posto a Olbia in via Frosinone, 59, in catasto al foglio 41 mappale 957 sub 3 di proprietà

**immobile -C-** appartamento posto a Olbia in via Piazzini,6, in catasto al foglio 29 mappale 2104 sub 2 di proprietà

### **1.0 CORRISPONDENZA BENI PIGNORATI CON SITUAZIONE ATTUALE**

Il bene pignorato viene individuato perfettamente, viene inoltre indicato erroneamente il fabbricato in corso di costruzione al foglio 29 mappale 1199 del Comune di Olbia, il quale in data 14/12/1995 venne soppresso e genero il mappale 2104. Su tale nuovo mappale sono stati edificate unità immobiliari tra le quali anche il f 29 mapp. 2104 subalterno 2, oggetto del pignoramento.

Si può quindi affermare che il mappale 1199 non esiste più e che in sostituzione è stato creato il mappale 2104, come si evince dalla visura allegata di seguito e dalla relazione notarile allegata all'istanza di vendita.

Nelle osservazione del Notaio Dott. Francesco Gasbarri, all'ultima pagina del certificato notarile, l'immobile posto a Olbia in via Piazzini,6, in

catasto al foglio 29 part. 2104 sub 2 è di proprietà di  
, in quota pari a 1/2 dell'intero.

#### 1.1 DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA

- a) visura n. 563981 del 02/10/2008, visura n. 564071 del 02/10/2008, visura n. 563197 del 02/10/2008.
- b) Certificato notarile
- c) Denuncia di cambiamento n° 4719 del 23/11/1995
- d) Planimetrie degli immobili ed elaborato planimetrico.

#### 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dal certificato notarile allegato sono state rilevate a carico di

Costituzione di fondo patrimoniale, Notaio Giuliani, rep. 176474 del 18/01/2001 trascritto alla conservatoria di Tempio P. il 26/01/2001 ai nn. 556/827.

Annotato delle seguenti formalità:

- a) atto giudiziario, Tribunale di Olbia del 27/06/2003 rep. N° 289/2003, annotata a margine della trascr 556 del 26/01/2001 trascrizione n° 11156/1968 del 12/09/2003
- b) atto giudiziario, Inefficacia parziale, Tribunale di Olbia del 03/10/2005 rep. N° 213, annotata a margine della trascr 556 del 26/01/2001, trascrizione n° 15067/2716 del 28/12/2005 a favore di Banca Intesa SPA con sede in Milano
- c) atto giudiziario, Revocazione, Tribunale di Olbia del 12/07/2007 rep. N° 254/2007, trascrizione n° 556 del 2001, annotata a margine della trascr 556 del 26/01/2001.
- d) ipoteca Giudiziale, iscritta il 24/01/2003 al nn. 934/119, a favore di Banco Di Napoli S.P.A. con sede in Napoli.
- e) atto giudiziario, Revoca atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Olbia del 27/06/2003 rep. N° 289/2003, annotata a margine della trascr 556 del 26/01/2001 trascrizione nn. 9094/6531 del 24/07/2003 a favore di Intesaci Gestione Crediti SPA con sede in Milano
- f) pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio P. il 04/09/2008 al nn, 6698/10124 a favore di Intesa San Paolo SPA con sede in Torino.

A carico di

- a) ipoteca Volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio P. il 02/12/1982 al nn. 6672/450, a favore di Sezione Autonoma Di Credito Fondiario Del Banco Di Sardegna con sede in Cagliari
- b) ipoteca Volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio P. il 07/02/1996 al nn. 1023/89, a favore di Banca Cis SPA con sede in Cagliari
- c) ipoteca Volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio P. il 24/12/1996 al nn. 8114/967, a favore del Fondo Speciale per la Tutela dei Livelli Produttivi ed Occupativi nel Settore Industriale della Sardegna con sede in Cagliari

Costituzione di fondo patrimoniale, Notaio Giuliani rep. 176472 del 18/01/2001 trascritto alla conservatoria di Tempio P. il 26/01/2001 ai nn. 554/825.

Annotato delle seguenti formalità:

- d) atto giudiziario, Revocazione, Tribunale di Tempio P. del 12/07/2007 rep. N° 254/2007, trascrizione nn. 1163/7741 del 08/07/2008, annotata a margine della trascr. 554 del 2001.
- e) ipoteca Giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio P. il 24/01/2003 al nn. 934/119, a favore di Banco Di Napoli S.P.A. con sede in Napoli.
- f) pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio P. il 04/09/2008 al nn, 6698/10124 a favore di Intesa San Paolo SPA con sede in Torino

### 1.3 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E stata prodotta la Mappa Censuaria dell'Agenzia del territorio riguardante  
**l'immobile -A-** appartamento posto a Olbia in via Frosinone, 59, in catasto al **foglio 41** mappale 957 sub 2 di proprietà  
**l'immobile -B-** appartamento posto a Olbia in via Frosinone, 59, in catasto al **foglio 41** mappale 957 sub 3 di proprietà  
**l'immobile -C-** appartamento posto a Olbia in via Piazzini,6, in catasto al **foglio 29** mappale 2104 sub 2 di proprietà

E stata prodotta la visura storica dell'Agenzia del territorio riguardante la porzione al piano terra identificata al foglio 29 part 1199, non allegata all'istanza di vendita, visura n. T486651 del 12/04/2011.

Sono state prodotte le copie dell'avvenuta presentazione presso l'agenzia del territorio, delle istanze per il corretto accatastamento dell'immobile pignorato, con relativi elaborati.

Sono state prodotte in originale, le schede planimetriche aggiornate e ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene .

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto i beni pignorati non sono terreni.

#### 1.4 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Non si è provveduto all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale in quanto risulta descritto nel certificato notarile allegato alla documentazione in atti.

#### 1.5 QUOTA PIGNORAMENTO

I beni sono stati pignorati per intero come risulta dal pignoramento: pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio P. il 04/09/2008 al nn, 6698/10124 a favore di Intesa San Paolo SPA con sede in Torino.

Nelle osservazione del Notaio Dott. Francesco Gasbarri, all'ultima pagina del certificato notarile, **l'immobile -C-** e precisamente appartamento posto a Olbia in via Piazzini,6, in catasto al foglio 29 part. 2104 sub 2 è di proprietà di \_\_\_\_\_, in quota pari a 1/2 dell'immobile.

Allegato n. 1: mappe censuarie riguardanti gli immobile -A-, -B-, -C-.

Allegato n. 2: planimetria catastale riguardante l'immobile -A-, -B-, -C-.

Allegato n. 3: visura storica agenzia del territorio - foglio 29 part 1199.

#### **QUESITO N° 2: descrizione del bene.**

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

#### 9.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari e del condominio in generale è media.

La qualità delle finiture è media. L'oggetto del pignoramento e così individuabile:

**immobile -A-** appartamento posto a **Olbia in via Frosinone, 59**, in catasto al foglio 41 mappale 957 sub 2 di proprietà

**immobile -B-** appartamento posto a **Olbia in via Frosinone, 59**, in catasto al foglio 41 mappale 957 sub 3 di proprietà

**immobile -C-** appartamento posto a **Olbia in via Piazzini,6**, in catasto al foglio 29 mappale 2104 sub 2 di proprietà

**L'IMMOBILE -A- PROPRIETA'** \_\_\_\_\_, oggetto del pignoramento, è un **APPARTAMENTO** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	
VIA E NUMERO CIVICO	VIA FROSINONE , 59
CONDOMINIO	NON FORMALIZZATO
PIANO	<b>PRIMO</b>
INTERNO	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto dei fabbricati, comune di OLBIA, foglio 41, particella 957, subalterno 2
CONFINI	Con Via Frosinone, con proprietà o aventi causa, con proprietà o aventi causa.
COMPOSIZIONE	soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e cameretta.
PARTI COMUNI	Scala, cortile.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	Non definiti
SUPERFICIE COMMERCIALE	76.63 mq

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato il 21.01.2011.

Il locale è posto in zona residenziale anche se periferica e nelle vicinanze dall'aeroporto Costa Smeralda.

#### Calcolo superficie commerciale

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	soggiorno, bagno, disimpegno e due camere	74.62	1	74.62
2	balcone	6.72	0,30	2.01
3	Totale			76.63

**L'IMMOBILE -B- PROPRIETA'** \_\_\_\_\_, oggetto del pignoramento, è un **APPARTAMENTO** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	
VIA E NUMERO CIVICO	VIA FROSINONE , 59
CONDOMINIO	NON FORMALIZZATO
PIANO	<b>SECONDO</b>
INTERNO	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto dei fabbricati, comune di OLBIA, foglio 41, particella 957, subalterno 3
CONFINI	Con Via Frosinone, con proprietà o aventi causa.
COMPOSIZIONE	soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e cameretta.
PARTI COMUNI	Scala, cortile.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	Non definiti
SUPERFICIE COMMERCIALE	76.32 mq

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato il 21.01.2011.

Il locale è posto in zona residenziale anche se periferica e nelle vicinanze dall'aeroporto Costa Smeralda.

#### Calcolo superficie commerciale

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	soggiorno, bagno, disimpegno e due camere	74.31	1	74.31
2	balcone	6.72	0,30	2.01
3	Totale			76.32

**L'IMMOBILE -C- PROPRIETA' 1/2** \_\_\_\_\_ oggetto del pignoramento, è un **APPARTAMENTO** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	
VIA E NUMERO CIVICO	VIA PIAZZI, 6
CONDOMINIO	NON FORMALIZZATO
PIANO	<b>TERRA</b>
INTERNO O POSIZIONE	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto dei fabbricati, comune di OLBIA, foglio 29, particella 2104, subalterno 2
CONFINI	Con Via Piazza, con _____, per due lati con spazi comuni, con fratelli _____ o aventi causa.
COMPOSIZIONE	Zona giorno: ingresso, studio, sala, cucina, bagno, scala, locali cantina al piano seminterrato. Zona notte: disimpegno, due camere, bagno, letto matrimoniale con spogliatoio e bagno. Veranda sul lato principale e sul retro e di fianco. Cortile di pertinenza.
PARTI COMUNI	Ingresso, giardino, illuminazione, scala.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	Non definiti
SUPERFICIE COMMERCIALE	365.03 mq

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato il 21.01.2011.

Il locale è posto a circa 200 metri dalla vicinissima Via Veneto

#### Calcolo superficie commerciale

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	Appartamento	218.98	1	218.98
2	Cantina	183.99	0.50	91.99
2	Verande coperte	43.88	0,50	21.94
3	Veranda scoperta	14.36	0.30	4.30
4	cortile	278.25	0.10	27.82
4	Totale			365.03

## 9.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI

### Immobile -A-, -B-, -C-.

STRUTTURE VERTICALI PORTANTI	Muratura struttura in cemento armato.
TAMPONAMENTO	Muratura con finitura ad intonaco.
INFISSI ESTERNI	legno.
SOLAI	Laterocemento.
INFISSI INTERNI	Legno.
TRAMEZZATURE	Muratura con finitura ad intonaco.
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Piastrelle gres porcellana.
PAVIMENTAZIONE ESTERNA	Piastrelle gres porcellana .
IMPIANTI TERMICI	Immobile -A- gasolio autonomo; immobile -B- Legna; immobile -C- gasolio autonomo.
IMPIANTI ELETTRICI	Sottotraccia.



### 9.3 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Le unità immobiliari di cui trattasi distano:

VIA ROMA	<b>Gli immobili -A- e -B-</b> si trovano in periferia ma allo stesso tempo vicini ai maggiori servizi che offre la città. Aeroporto, porto, tribunale centri commerciali. E a circa 800 metri dalla via Roma.
VIA VITTORIO VENETO O SS 127	<b>L'immobile -C-</b> si trova in periferia ma allo stesso tempo vicini ai maggiori servizi che offre la città. Aeroporto, porto, tribunale centri commerciali. E a circa 200 metri dalla statale 127 o via Vittorio Veneto. E a due km dal centro storico
MARE	<b>Gli immobili -A- e -B-</b> sono distanti dal mare circa 0.8 km; <b>L'immobile -C-</b> e distante dal mare circa 2 km
PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE	Gli immobili -A- e -B- sono posti a circa 2 km dalla tangenziale; L'immobile -C- e posto a circa 1.5 km dalla tangenziale.
PORTO	Gli <b>immobili -A- e -B-</b> sono posti a circa 3.5 km dal porto; <b>L'immobile -C-</b> e posto a circa 3.0 km dal porto.
AEROPORTO	Gli <b>immobili -A- e -B-</b> sono posti a circa 1.6 km dall'aeroporto porto; <b>L'immobile -C-</b> e posto a circa 4 km dall'aeroporto.

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

Allegato n. 4: verbali di accesso immobile

Allegato n. 5: rilievo fotografico

#### **QUESITO N° 3: comparazione tra dati attuali e 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: 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.*

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

#### **QUESITO N° 4: accatastamento.**

*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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- *qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;*
- *quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è*

*d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*



A seguito del sopralluogo e dopo aver acquisito i dati catastali, il sottoscritto C.T.U., ha ravvisato la necessita di un intervento tecnico, autorizzato in seguito dal sig. Giudice dell'esecuzione, per poter rendere perfettamente individuabile e vendibile l'oggetto del pignoramento. Sono state presentate n° 3 pratiche DOCFA di variazione al catasto Urbano dell'Ufficio del Territorio di Sassari, per poter descrivere perfettamente l'immobile.

Gli immobili sono oggi così censiti:

**APPARTAMENTO immobile -A- in Comune di OLBIA**

CATASTO	fabbricati
FOGLIO	41
PARTICELLA	957
SUBALTERNO	2
CATEGORIA	A/3 cl 1
RENDITA	€ 313.75
DATA VARIAZIONE CATASTALE	08/07/2011

**APPARTAMENTO immobile -B- in Comune di OLBIA**

CATASTO	fabbricati
FOGLIO	41
PARTICELLA	957
SUBALTERNO	3
CATEGORIA	A/3 cl 1
RENDITA	€ 313.75
DATA VARIAZIONE CATASTALE	08/07/2011

**APPARTAMENTO immobile -C- in Comune di OLBIA**

CATASTO	fabbricati
FOGLIO	29
PARTICELLA	2104
SUBALTERNO	2
CATEGORIA	A/2 cl 2
RENDITA	€ 1619.09
DATA VARIAZIONE CATASTALE	08/07/2011

Allegato n. 6: ricevuta avvenuta variazione catastale

**QUESITO N° 5: destinazione urbanistica/di piano.**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il Piano di Fabbricazione del Comune di OLBIA prevede che l'area su cui sorge il condominio oggetto della presente relazione riguardante gli immobili -A- e -B- ( via Frosinone) ricade in zona B2 di completamento RESIDENZIALE con indice di fabb. 3.00 mc /mq. Mentre l'immobile posto in via Piazza immobile -C- ricade in zona B3 di completamento RESIDENZIALE con indice di fabb. 2.10 mc /mq. Sia via Frosinone che via Piazza ricadono in porzioni di territorio del comune di OLBIA **non** sottoposte a vicolo di tutela ambientale.

**QUESITO N° 6: conformità alla normativa – sanabilità.**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

**6.1 CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI.**

**Immobile -A- e -B-:** La costruzione è stata realizzata in base alla **CONCESSIONE EDILIZIA n° 534 del 11/05/1982** e successiva variante **CONCESSIONE EDILIZIA n° 245 del 05/10/1983**.

**Immobile -C- :**La costruzione è stata realizzata in base alla **CONCESSIONE EDILIZIA n° 92 del 26/03/1991**.

**6.2 DESCRIZIONE DEGLI ABUSI ED EVENTUALE SANABILITA'**

Nell'immobile posto in via Frosinone, vengono riscontrate alcune difformità. Viene riscontrato un incremento volumetrico conseguente alla chiusura dei pogglioli ed inoltre viene riscontrata anche una difformità dovuta alle altezze degli immobili.

- a) Al piano primo **immobile -A-**, vengono riscontrate difformità sia interne che esterne. Il poggliolo posto sulla sinistra rispetto a via Frosinone viene ampliato ed inoltre viene chiuso per ospitarvi la cucina. La cucina prevista in progetto viene fusa con il soggiorno.
- b) Al piano secondo **immobile -B-**, vengono riscontrate difformità sia interne che esterne. Il poggliolo posto sulla sinistra rispetto a via Frosinone viene chiuso per essere inglobato nel soggiorno.

Avendo proceduto alla verifica sommaria dei volumi è stato riscontrato un incremento volumetrico. Tali volumi in eccesso producono un abuso edilizio. Le difformità rilevate al piano primo e al piano secondo, che interessano o la forma planimetrica o modifiche prospettiche sono sanabili con istanza di accertamento di conformità, entro il termine massimo di 120 giorni dal decreto di trasferimento dell'immobile. Per quanto riguarda i volumi in eccesso, non è al momento possibile fare una valutazione sulla sanabilità, in quanto non si è potuto procedere alla verifica totale del volume realizzato, questo è dovuto all'impossibilità di accedere alle altre unità immobiliari, non interessate dall'esecuzione immobiliare. Nell'eventualità che anche i volumi possano essere sanabili, sarà possibile applicare la stessa procedura, come al punto precedente. Sugli immobili gravati dall'abuso, non potendo operare con il ripristino o demolizione

senza che venga danneggiata l'intera struttura, si applica una decurtazione sul valore commerciale.

Agli atti del Comune di Olbia **non risulta** presentata istanza di sanatoria.

Agli atti del Comune di Olbia **risulta** che, gli **immobili -A- e -B-** oggetto della perizia, **non risultano agibili**.

- c) Nell'**immobile -C-** posto in via Piazzini, vengono riscontrate alcune difformità. La modifica più incisiva riguarda il cambio della quota di realizzazione. Nel progetto era previsto il completo interrimento del piano cantine, nella realtà le cantine emergono dal terreno di circa 110/120 cm. Tale modifica implica un incremento volumetrico. Altre modifiche riguardano la parte interna. E' stata modificata successivamente all'approvazione del progetto la distribuzione interna sia al piano terra che al piano interrato. Sono state apportate anche delle modifiche prospettiche. E stata inoltre realizzata una veranda posta sul retro con accesso diretto dalla cucina.

Non avendo proceduto alla verifica dei volumi in quanto l'immobile oggetto del pignoramento fa parte di un edificio composto da più unità, ove non è previsto l'accesso agli immobili, il sottoscritto C.T.U. non è in grado di valutare la sanabilità degli eventuali incrementi volumetrici che sono stati riscontrati. Le difformità rilevate al piano terra e al piano interrato, che interessano o la forma planimetrica o modifiche prospettiche e di distribuzione interna, sono sanabili con istanza di accertamento di conformità, entro il termine massimo di 120 giorni dal decreto di trasferimento dell'immobile. Nell'eventualità che anche i volumi possano essere sanabili, sarà possibile applicare la stessa procedura, come al punto precedente.

Sugli immobili gravati dall'abuso, non potendo operare con il ripristino o demolizione senza che venga danneggiata l'intera struttura, si applica una decurtazione sul valore commerciale.

Agli atti del Comune di Olbia **non risulta** presentata istanza di sanatoria.

Agli atti del Comune di Olbia **risulta** che, l'**immobile -C-** oggetto della perizia, **non risulta agibile**.

Allegato n. 7: Concessione Edilizia n° 245 del 05/10/1983

Allegato n. 8: Concessione Edilizia n. 92 del 26/03/1991.

Allegato n. 9: estratto elaborati concessione n° 245 del 05/10/1983

Allegato n. 10: estratto elaborati concessione n° 92 del 26/03/1991

#### **QUESITO N° 7: divisione in lotti.**

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

L'immobile **può** essere venduto in più lotti poiché trattasi di più unità immobiliari completamente autonome e indipendenti tra loro.

**QUESITO N° 8: divisibilità in natura.**

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

Gli immobili **immobili -A- e -B** non risultano pignorati pro quota.

**L'immobile -A-** è pignorato per l'intero ma risulta, dal certificato notarile allegato, che la quota di **proprietà e pari a 1/2**, in ogni caso l'appartamento io oggetto **non è** divisibile in natura.

**QUESITO N° 9: stato del bene.**

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà o l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10 della sezione II delle " Disposizioni generali"); **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica).*

**9.1 DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

Gli **immobili -A- -B-, -C-**, sono in piena proprietà degli esecutati, come risulta dal certificato notarile allegato agli atti.

**9.2 OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'oggetto del pignoramento è il diritto di proprietà come risulta, nel certificato notarile allegato agli atti.

**9.3 STATO DELL'OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo la proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati **ad eccezione dell'immobile -B-** posto in Via Frosinone al piano secondo, che risulta essere occupato dal conduttore in virtù di contratto di locazione reg.to a Olbia al numero 385/3 del 12/02/2008.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Al momento del sopralluogo **l'immobile -A-** via Frosinone piano primo risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

**L'immobile -B-** via Frosinone al piano secondo era occupato dal conduttore in virtù di contratto di locazione reg.to a Olbia al n° 385/3 del

12/02/2008, la durata del contratto e di anni 3 (tre) con scadenza il 10/10/2010.

**L'immobile -C-** via Piazzì al piano terra e seminterrato era occupato dagli esecutati ma risulta all'agenzia delle entrate di Olbia, contratto di locazione reg.to a Olbia al n° 1670 del 10/12/2002, la durata del contratto e di anni 8 (otto) con scadenza il 11/01/2010.

Allegato n. 11 contratto di locazione **dell'immobile -B-**

Allegato n. 12 contratto di locazione **dell'immobile -C-**

#### 9.4 CASA CONIUGALE

**L'immobile -A-** è occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione dei beni.

**L'immobile -B-** non è occupato dagli esecutati. La proprietà è del Sig. \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione dei beni.

**L'immobile -C-** è occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **QUESITO N° 10: regime vincolistico.**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene.*

#### 10.1 VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI

Gli immobili pignorati non sono sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

#### 10.2 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Alla data di accesso non esistono vincoli di natura condominiale

#### 10.3 DIRITTI DEMANIALI

Non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali fondi.

#### 10.4 FONDI PATRIMONIALI

**Risultano** trascritte formalità presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania come si evince dal **certificato notarile** allegato all'istanza di vendita.

#### **QUESITO N° 11: determinazione del valore.**

***Determini il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune **decurtazioni** sul prezzo di stima considerando lo stato di **conservazione dell'immobile** e come opponibili alla procedura esecutiva i soli **contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge** aventi data certa an-*

teriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

### 11.1 CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari e dei condominio in generale è media.

La qualità delle finiture è media.

### 11.2 CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni similari.

### 11.3 LETTERATURA DI RIFERIMENTO

N.	AUTORE	TITOLO	EDITORE
1	Antenore Romano	La Valutazione degli immobili	Pirola
2	Viginio Panecaldo	Come si valutano fabbricati e terreni edificatori	Buffetti
3	Antonella Pestinzenza Pugliesi, Luigi Pestinzenza Pugliesi	Giuda alla stima delle abitazioni	DEI
4	Andrea Ricciardi	Il consulente tecnico del tribunale	DEI
5	Raffaele Gigante	Il manuale del consulente tecnico	Pirola

### 11.4 DECURTAZIONI PREZZO

Tenuto conto di quanto detto nei capitoli precedenti circa la consistenza, le caratteristiche, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene stesso, la vetustà media di circa 28 anni, per gli immobili -A- e -B-, e di 16 anni per l'immobile -C- della costruzione (ex art. 20 citata L. 392/1978), della buona razionalità della distribuzione degli spazi interni, che gli immobili hanno necessità di essere sottoposti ad accertamento di conformità, che vi è la possibilità che parte degli abusi edilizi non siano sanabili, il valore unitario per l'acquisto di nuove costruzioni analoghe viene abbattuto, facendo distinzioni tra i vari immobili,

Per l'**immobile -A-**, piano primo, destinazione residenziale, alla luce delle osservazioni al punto precedente, vi è un abbattimento di circa il 15%.

Per l'**immobile -B-**, piano primo, alla luce delle osservazioni al punto precedente, vi è un abbattimento di circa il 15%.

Per l'**immobile -C-**, piano primo, alla luce delle osservazioni al punto precedente, vi è un abbattimento di circa il 15%.

## 11.5 VALORE DELL'IMMOBILE

Assunte informazioni in luogo con particolare riferimento ai cantieri in zona e tra quelli posti nel Comune di OLBIA e dopo aver consultato un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione, le possibilità di ampliamento esistenti ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

Dalla suddetta ricerca di mercato, è emerso che unità immobiliari similari in zona, con **destinazione residenziale** vengono mediamente contrattate in **€ 1900,00** per metro quadro commerciale nella zona di via Frosinone, e in **€ 2100,00** per metro quadro commerciale nella zona di via Piazza intendendo ricomprendere in questo anche i servizi, gli accessori, le parti comuni e le pertinenze.

Pertanto in riferimento a quanto sopra esposto si può serenamente affermare che il valore di mercato del cespite immobiliare analizzato è:

INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
<b>Appartamento immobile -A-</b> Comune di Olbia fogl. 41 part. 957 sub. 2	76.63	1900.00	145597,00

Viene quantificato un ulteriore deprezzamento di € 10.000,00 a causa della necessità della presentazione di istanza di accertamento di conformità dell'immobile, cifra che comprende anche, all'incirca, il costo dell'oblazione e le spese tecniche. Perciò, si può affermare che il valore dell'immobile è di € 135 597,00 e in cifra tonda **€ 136 000,00 (diconsi euro centotrentaseimila/00)** valore risultato analogo a quello di altri immobili similari esistenti in zona.

INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
<b>Appartamento Immobile -B-</b> Comune di Olbia fogl. 41 part. 957 sub. 3	76.32	1900.00	145008,00

Viene considerato un deprezzamento di € 10.000,00 a causa della necessità della presentazione di istanza di accertamento di conformità dell'immobile, cifra che comprende anche, all'incirca, il costo dell'oblazione e le spese tecniche. Perciò, si può affermare che il valore dell'immobile è di € 135 008,00 e in cifra tonda **€ 135 000,00 (diconsi euro centotrentacinquemila/00)** valore risultato analogo a quello di altri immobili similari esistenti in zona.

INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
----------------	--------------------	------------------------	------------------



<b>Appartamento immobile -C-</b> Comune di Olbia fogl. 29 part. 2104 sub. 2	365.03	2100.00	766563,00
---	--------	---------	-----------

Viene considerato un deprezzamento di € 20.000,00 a causa della necessità della presentazione di istanza di accertamento di conformità dell'immobile, cifra che comprende anche, all'incirca, il costo dell'oblazione e le spese tecniche. Perciò, si può affermare che il valore dell'immobile è di € 746 563,00 e in cifra tonda € 747 000.000,00 (diconsi euro settecentoquarantasettemila/00) valore risultato analogo a quello di altri immobili simili esistenti in zona.

Essendo **L'immobile -A-** pignorato per una **quota pari 1/2**, si può affermare che il valore della quota pignorata è di **€ 373 500,00 (diconsi euro trecentosettantatremilacinquecento/00)**.

**IL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, (IMMOBILE -A- + IMMOBILE -B- + IMMOBILE -C-) E' DI € 644 500.00 (seicentoquarantaquattromilacinquecento/00)**

#### 11.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

**L'immobile -B-** via Frosinone al piano secondo era occupato dal conduttore in virtù di contratto di locazione reg.to a Olbia al n° 385/3 del 12/02/2008, la durata del contratto è di anni 3 (tre) con scadenza il 10/10/2010.

**L'immobile -C-** via Piazzoli al piano terra e seminterrato era occupato dagli esecutati ma risulta all'agenzia delle entrate di Olbia, contratto di locazione reg.to a Olbia al n° 1670 del 10/12/2002, la durata del contratto è di anni 8 (otto) con scadenza il 11/01/2010.

### CONCLUSIONI

**L'IMMOBILE -A- PROPRIETA'** \_\_\_\_\_, oggetto del pignoramento, è un **APPARTAMENTO** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	
VIA E NUMERO CIVICO	VIA FROSINONE , 59
CONDOMINIO	NON FORMALIZZATO
PIANO	<b>PRIMO</b>
INTERNO	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto dei fabbricati, comune di OLBIA, foglio 41, particella 957, subalterno 2
CONFINI	Con Via Frosinone, con proprietà o aventi causa, con proprietà o aventi causa.
COMPOSIZIONE	soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e cameretta.
PARTI COMUNI	Scala, cortile.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	Non definiti
SUPERFICIE COMMERCIALE	76.63 mq
VALORE DELL'IMMOBILE	€ 136.000,00

**L'IMMOBILE -B- PROPRIETA'** \_\_\_\_\_, oggetto del pignoramento, è un **APPARTAMENTO** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	
VIA E NUMERO CIVICO	VIA FROSINONE , 59
CONDOMINIO	NON FORMALIZZATO
PIANO	<b>SECONDO</b>
INTERNO	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto dei fabbricati, comune di OLBIA, foglio 41, particella 957, subalterno 3
CONFINI	Con Via Frosinone, con proprietà o aventi causa.
COMPOSIZIONE	soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e cameretta.
PARTI COMUNI	Scala, cortile.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	Non definiti
SUPERFICIE COMMERCIALE	76.32 mq
VALORE DELL'IMMOBILE	€ 135.000,00

**L'IMMOBILE -C- PROPRIETA' 1/2** \_\_\_\_\_ oggetto del pignoramento, è un **APPARTAMENTO** che si trova in:

COMUNE	OLBIA
LOCALITÀ	
VIA E NUMERO CIVICO	VIA PIAZZI, 6
CONDOMINIO	NON FORMALIZZATO
PIANO	<b>TERRA</b>
INTERNO O POSIZIONE	
DATI CATASTALI ATTUALI	catasto dei fabbricati, comune di OLBIA, foglio 29, particella 2104, subalterno 2
CONFINI	Con Via Piazza, con a, per due lati con spazi comuni, con fratelli o aventi causa.
COMPOSIZIONE	Zona giorno: ingresso, studio, sala, cucina, bagno, scala, locali cantina al piano seminterrato. Zona notte: disimpegno, due camere, bagno, letto matrimoniale con spogliatoio e bagno. Veranda sul lato principale e sul retro e di fianco. Cortile di pertinenza.
PARTI COMUNI	Ingresso, giardino, illuminazione, scala.
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	Non definiti
SUPERFICIE COMMERCIALE	365.03 mq
VALORE DELL'IMMOBILE QUOTA 1/2	€ 373.500,00

**IL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, (IMMOBILE -A- + IMMOBILE -B- + IMMOBILE -C-) E' DI € 644 500.00 (seicentoquarantaquattromilacinquecento/00)**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

*Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore singolo di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.*

Tempio Pausania, 24 luglio 2011

IL PERITO ESTIMATORE

## ALLEGATI

Allegato n. 1: mappe censuarie riguardanti gli immobile -A- , -B- , -C-

Allegato n. 2: planimetria catastale riguardante l'immobile -A- , -B- , -C-

Allegato n. 3: visura storica agenzia del territorio - foglio 29 part 1199

Allegato n. 4: verbali di accesso immobile

Allegato n. 5: rilievo fotografico

Allegato n. 6: ricevuta avvenuta variazione catastale

Allegato n. 7: Concessione Edilizia n° 245 del 05/10/1983

Allegato n. 8: Concessione Edilizia n. 92 del 26/03/1991

Allegato n. 9: estratto elaborati concessione n° 245 del 05/10/1983

Allegato n. 10: estratto elaborati concessione n° 92 del 26/03/1991

Allegato n. 11 contratto di locazione dell'immobile -B

Allegato n. 12 contratto di locazione dell'immobile -C-

Allegato n. 13: inquadramento territoriale