

Tribunale di Tempio Pausania

PROCEDURA 115/2022 R.G.E.

Promossa da: "Prelios Credit Solutions S.p.A.",

rappresentata da: Avv. Gemma Maurizi

contro: XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Lunari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 29/03/2024 la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 115/2022 R.G.E., promossa da " PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A." contro i sig.ri [REDACTED]

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Federica Lunari, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO

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

Provenienza:

I Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], divengono proprietari:

- Il [REDACTED], anteriormente al ventennio, per diritti pari ad 1/2 di quota di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] dell'area di sedime del fabbricato distinto al foglio 23, mappale 1166, sub 1 e 4, ovvero del terreno ubicato in Comune di Olbia (SS), Via Tre Venezie, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Mappale 1166, superficie catastale are 4.00, in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Mario Francesco Campus in Olbia in data 12/05/1976, trascritto a Tempio Pausania il 20/05/1976 al n.1437 RP.
- I [REDACTED] ciascuno, delle unità immobiliari ubicata in Via Tre Venezie n.37 ad Olbia e distinte al catasto fabbricati del comune di Olbia al Foglio 36, mappale 1166, cat A2, vani 9,5, rendita 2660,00 €, oggi Foglio 36, mappale 1166, sub 1, cat A2, vani 4, superficie catastale 101 mq, rendita 578,43 e Foglio 36, mappale 1166, sub 4, categoria A2, vani 12, superficie catastale 305 mq, rendita 1735,30 €, in forza di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]. Denuncia di Successione trascritta a Tempio Pausania, servizio di pubblicità immobiliare ai nn.9633 RG/6473 RP il 13/08/2008, eredi per legge il coniuge e i quattro figli, accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Tempio Pausania, servizio di pubblicità immobiliare ai nn.940 RP, 656 RG il 27/01/2009.:

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **Iscrizione 22/07/2005 r.g. 1479/ r.p.8194**

Atto notarile del 15/07/2005, rep. 199794/3092, Dr. Mario Francesco Campus, Notaio in Olbia, **ipoteca volontaria**, in concessione a garanzia di mutuo fondiario con montante € 250.000,00 per capitale di € 150.000,00, **a favore** di banco di Sardegna S.p.A., c.f. 01564560900, sede in Cagliari per la quota di 1/1 di proprietà, **contro** [REDACTED]

[REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, gravante sugli immobili siti in Olbia, Via Tre Venezie 37 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 36, mappale 1166, cat A2, vani 9,5, rendita 2660,00 €, oggi Foglio 36, mappale 1166, sub 1, cat A2, vani 4, superficie catastale 101 mq, rendita 578,43 e al Foglio 36, mappale 1166, sub 4, categoria A2, vani 12, superficie catastale 305 mq, rendita 1735,30 €

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili il 02/10/2023, r.g.11252/ r.p. 8228**

ATTO GIUDIZIARIO, in data 09/08/2023, rep. 912/2023, UNEP Tempio Pausania, c.f. 91004520903, Atto esecutivo o cautelare: **Verbale di pignoramento immobili**, richiedente STEP NPL SRLS, Via G. Buonocore, 20, Caserta, a favore di 4MORI SARDEGNA SRL con sede in Conegliano (TV), c.f. 04946080266, per la quota di 1/1 di proprietà, **contro** [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 8/12 di proprietà ciascuno, gravante sugli immobili siti in Olbia, Via Tre Venezie 37 al Foglio 36, mappale 1166, sub 1, cat A2, vani 4, superficie catastale 101 mq, rendita 578,43 e al Foglio 36, mappale 1166, sub 4, categoria A2, vani 12, superficie catastale 305 mq, rendita 1735,30 €

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento in data 09/08/2023
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 02/10/2023
- Contratto mutuo

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:

- Copia dell'atto di provenienza del terreno di giacitura delle unità immobiliari in Comune di Olbia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 46, mappale 563, subalterni 2, 3, 4 dove [REDACTED] acquista da [REDACTED], l'area di sedime del fabbricato distinto al foglio 23, mappale 1166, sub 1 e 4, ovvero il terreno ubicato in Comune di Olbia (SS), Via Tre Venezie, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, Mappale 1166, superficie catastale are 4.00, rogato dal notaio Mario Francesco Campus in Olbia in data 12/05/1976, trascritto a Tempio Pausania il 20/05/1976 al n.1437 RP (**ALLEGATO A**)
- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 36, mappale 1166, sub 1, e 4 (**ALLEGATO B**)
- Visure storiche catastali (**ALLEGATO C**)
- Estratto di mappa (**ALLEGATO E**)
- Copia titoli edilizi n. 287/1980 del 22/05/1980, n. 137/12 del 26/04/2012 (**ALLEGATO F**)
- Copia dei grafici allegati ai titoli edilizi (**ALLEGATO G**)
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 29/03/2025 (**ALLEGATO I**)
- Copia estratti degli atti di matrimonio [REDACTED] (**ALLEGATO O**)

QUESITO DUE

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

In data 25/09/2024 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R ai debitori esecutati, e per conoscenza via pec al creditore precedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.

In data 05/11/2024, alle ore 15.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. [REDACTED] e dei sig. [REDACTED].

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia (**ALLEGATO L**)

Descrizione dettagliata del bene:

in bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato in Comune di Olbia (SS), in Via Tre Venezie 37/39/41, ed è costituito da due una unità immobiliari appartenenti ad un immobile a due piani fuori terra.

L'accesso alle due unità immobiliari avviene dalla via Tre Venezie, civico 37 per il sub 1 e civici 39 e 41 per il sub 4, passando su un marciapiede di proprietà privata.

La porta di accesso al sub 1 apre direttamente sul marciapiede verso la strada, mentre l'accesso al sub 4 può avvenire sia da una porta della zona giorno ubicata al piano terra che affaccia sul marciapiede e sul fronte strada (civico 41), che da una scala (civico 39) che dal marciapiede sul fronte strada porta a una terrazza al piano primo dalla quale si accede alla zona notte dell'unità immobiliare.

LOTTO 1 sub 1

Il signor ██████████, comproprietario, consente l'accesso all'unità immobiliare. Si tratta di un appartamento al piano terra dell'edificio al civico n.37, al quale si accede dalla strada salendo due gradini, il primo passando sul marciapiede comunale ed il secondo su un marciapiede di proprietà largo circa 150 cm. L'ingresso all'appartamento dal vano scala avviene attraverso una porta interamente vetrata.

L'unità immobiliare è completamente arredata e attualmente è occupata dal ██████████, invalido, e ██████████ al momento assente, come da lui dichiarato.

Dalla porta di ingresso si entra direttamente sulla zona giorno, in fondo si trova l'angolo cottura e sulla destra un bagno ed un arco di accesso alla zona notte, composta da due camere da letto e da un bagno.

La cucina, le due camere da letto e il bagno della zona notte affacciano sul cortile sul retro, mentre il soggiorno affaccia verso la strada. Il bagno della zona notte è cieco e si trova al di sotto della scala di accesso al piano primo.

Il cortile sul retro è quasi interamente pavimentato ed è coperto da una tettoia di legno. È accessibile unicamente dalla porta finestra che si trova in cucina

Il bagno della zona notte è completo di lavabo, vasca con doccia, vaso e bidet, tutti i sanitari e le rubinetterie sono in buone condizioni.

Il bagno della zona giorno è dotato di lavabo, vaso e bidet. Nella parte bassa, inoltre si trova l'angolo per la lavatrice. Anche i sanitari e le rubinetterie di questo bagno sono in buone condizioni.

L'unità è stata ristrutturata tra il 2012 e il 2015 (date titolo edilizio) e tutte le finiture, i pavimenti, gli impianti, gli infissi e i serramenti sono di buona qualità.

L'unità immobiliare in generale appare in buone condizioni di manutenzione.

I materiali con i quali è realizzata l'unità immobiliare sono stati desunti attraverso il sopralluogo e dalle relazioni tecniche acquisite con l'accesso agli atti amministrativi e sono i seguenti: struttura portante in blocchi di cls, solai in laterocemento, tramezzature interne in mattoni laterizi forati. I pavimenti, sia interni che esterni, sono di ceramica monocottura, i rivestimenti del bagno e

della cucina sono di ceramica smaltata, i sanitari di porcellana. Gli infissi ed i serramenti sono di alluminio, le porte di legno e specchiature in vetro. Tutte le strutture murarie interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture si possono definire di tipo medio buono.

L'impianto elettrico appare di tipo standard.

Dall'accesso agli atti non è stata rinvenuta alcuna pratica di agibilità

L'unità immobiliare è riscaldata da pompe di calore split con unità interne a parete, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo.

L'unità immobiliare confina con: foglio n°36, mappale 1166, sub 4 e foglio n°36, mappale 3262, mappale 2019.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale
- l'unità immobiliare è conforme ai titoli edilizi

Calcolo della consistenza immobiliare LOTTO 1 SUB 1

(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

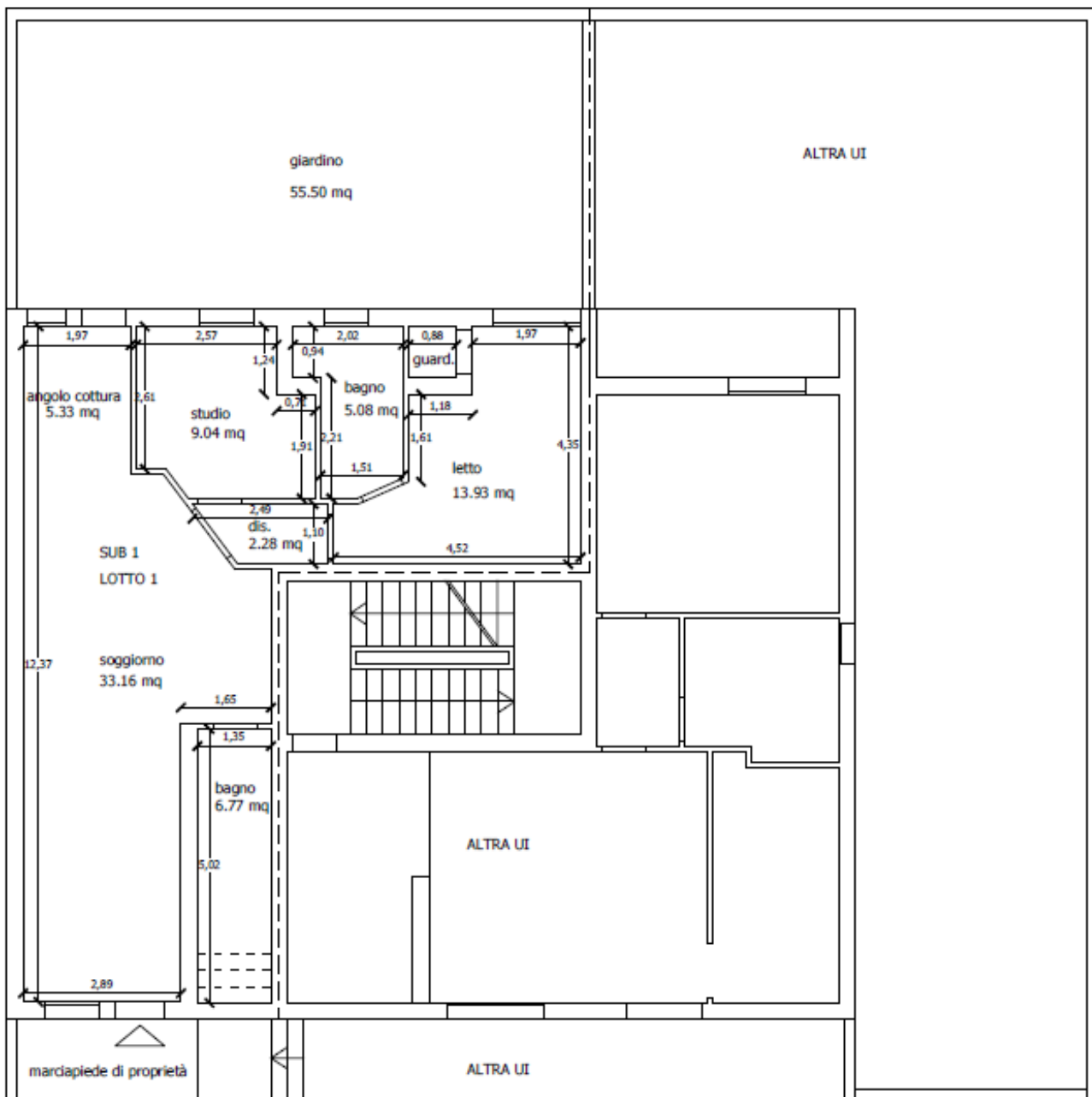
	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie ragguagliata
ABITAZIONE	mq 92.40	1/1	mq 92.40
GIARDINO	mq 47.59	0.1	mq 4.75
AREA SCOPERTA	mq 5.30	0.1	Mq 0.53
TOTALE			mq 97.68

DATI PLANIMETRICI

UNITÀ IMMOBILIARE 92.40 mq

GIARDINO 58.90 mq

MARCIAPIEDE DI PROPRIETÀ 5.30 mq



Pianta del piano terra
LOTTO 1 (SUB 1)

LOTTO 2 sub 4

Il Signor ██████████ comproprietario e legale rappresentante della società comodataria, ha consentito l'accesso all'unità.

Si tratta di un appartamento al piano terra e primo dell'edificio, raggiungibile sia dalla strada attraversando il marciapiede comunale e il marciapiede di proprietà, sia dal piano primo attraverso la scala accessibile dal civico 39.

L'ingresso all'appartamento dal fronte strada avviene attraverso una portafinestra chiusa da una persiana, da cui si accede alla zona giorno dell'unità, mentre dal piano primo, dopo aver percorso la scala chiusa sul fronte strada da un cancello in ferro battuto, attraverso un portoncino di legno. Con tutta probabilità l'unità potrebbe essere utilizzata per attività di affittacamere in quanto all'ingresso sono presenti 4 cassetine con chiusura a combinazione, per il deposito delle chiavi di ingresso.

L'unità immobiliare è completamente arredata e al momento del sopralluogo è occupata con contratto di affitto registrato di durata un anno a partire dal 11/03/2024 (posteriore alla data di pignoramento) e in scadenza il 11/03/2025 dalla ██████████

Dalla porta di ingresso al piano primo si accede ad un disimpegno che distribuisce a destra e a sinistra alla zona notte dell'unità, mentre di fronte si trovano le porte di accesso alla scala che conduce al piano terra ed il sottotetto. Al momento dell'accesso la scala che conduce al sottotetto risultava occupata da biancheria con tutta probabilità utilizzata per l'attività di affittacamere. A destra dell'ingresso si trova una camera da letto con bagno all'interno, a sinistra un corridoio che distribuisce ad altre 3 camere tutte dotate di bagno all'interno e ad un locale utilizzato come studio.

Sempre al piano primo si trovano due terrazze scoperte e una veranda coperta che affaccia sulla strada.

Dalla scala interna di collegamento separata dai pianerottoli da una porta si scende al piano terra e percorrendo un'ulteriore rampa, ad un piano interrato della dimensione del vano scala con funzione di vuoto sanitario. Dal vuoto sanitario si vede un'apertura murata che conduce alle fondazioni come dichiarato dal ██████████.

Il piano terra, separato dal pianerottolo da una porta di legno, è composto da un grande soggiorno con angolo cottura, da un ambiente studio privo di finestre ed attualmente occupato da una camera da letto, da un bagno e da una ulteriore camera da letto che affaccia sul cortile sul retro, ma senza accesso diretto sullo stesso.

Dal soggiorno è possibile uscire sul fronte strada.

Il cortile esterno, accessibile da un cancello di metallo su Via Tre Venezie, è in parte pavimentato ed in parte a verde, ma appare trascurato.

L'unità immobiliare è stata in parte realizzata ed in parte completamente ristrutturata tra il 2012 e il 2015 (date titolo edilizio) ed è in buone condizioni di conservazione.

I bagni sono tutti completi di lavabo, doccia, vaso e bidet, con produzione di acqua calda sanitaria effettuata con caldaie elettriche ad accumulo, l'unità è riscaldata e raffrescata da pompe di calore con unità interne a parete.

I materiali costruttivi al pari del sub 1 sono desunti dalle relazioni tecniche dell'accesso agli atti e sono per le strutture blocchi di cls intonacati e tinteggiati, solai in laterocemento piani con tetto inclinato con struttura a nido d'ape e manto di tegole di copertura. I tramezzi interni sono di mattoni laterizi forati da 8 cm, gli infissi e i serramenti sono di alluminio e le porte in legno con specchiature in vetro.

L'impianto elettrico appare di tipo standard.

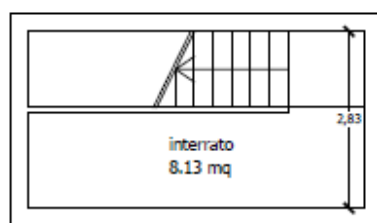
L'unità immobiliare confina con: foglio n°36, mappale 1166, sub 1 e foglio n°36, mappale 2019.

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

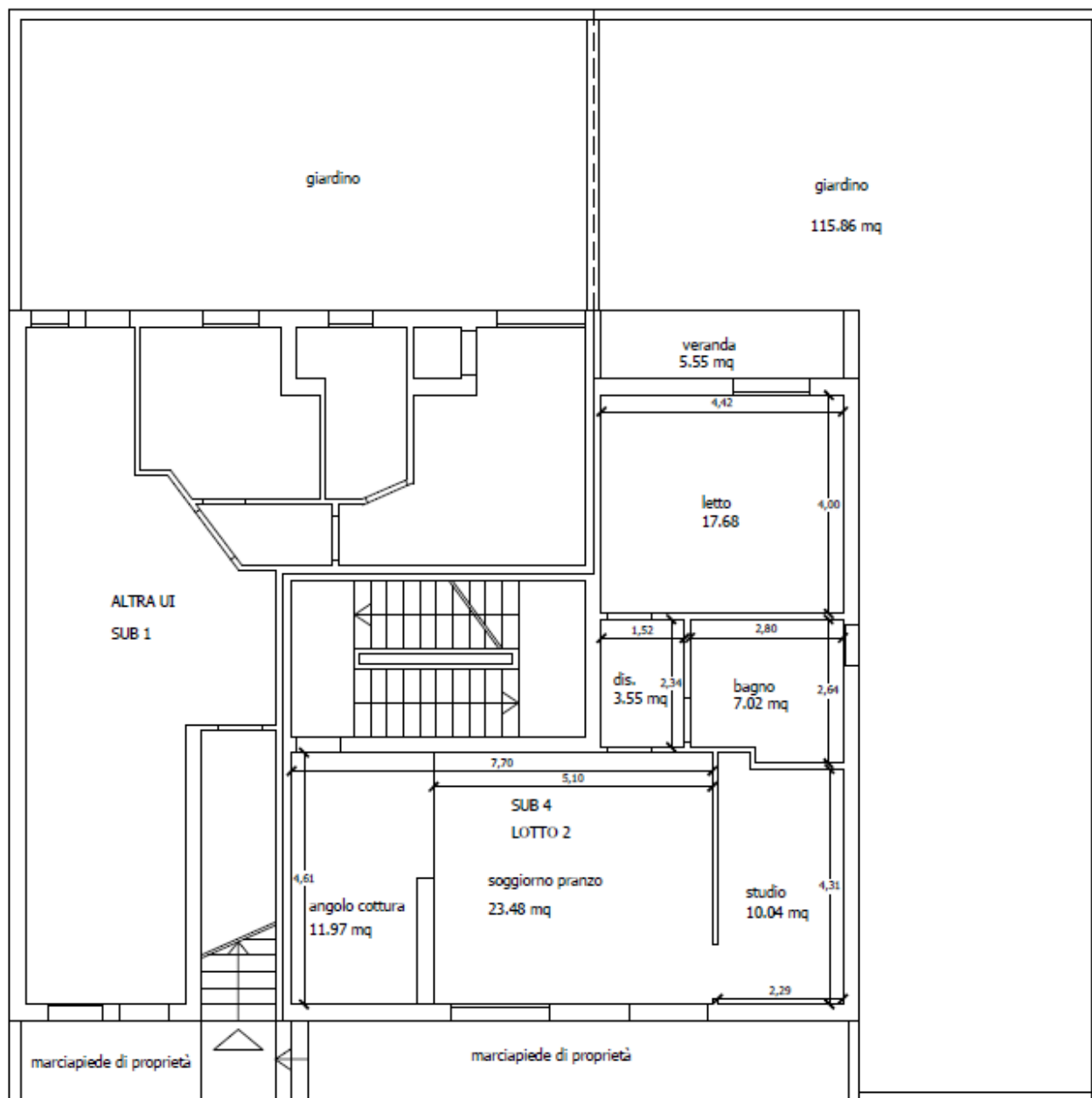
- l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale
- l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi

Calcolo della consistenza immobiliare SUB 4

	Superficie lorda	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugiata
ABITAZIONE	mq 278.69	1/1	mq 278.69
INTERRATO	mq 8.13	0.25	mq 2.03
TERRAZZA	mq 25.00	0.3	mq 7.50
TERRAZZA	mq 35.13	0.1	mq 3.51
GIARDINO	mq 115.86	0.1	mq 11.58
SUPERFICIE SCOPERTA	mq 17.75	0.1	mq 1.77
TOTALE			mq 305.05



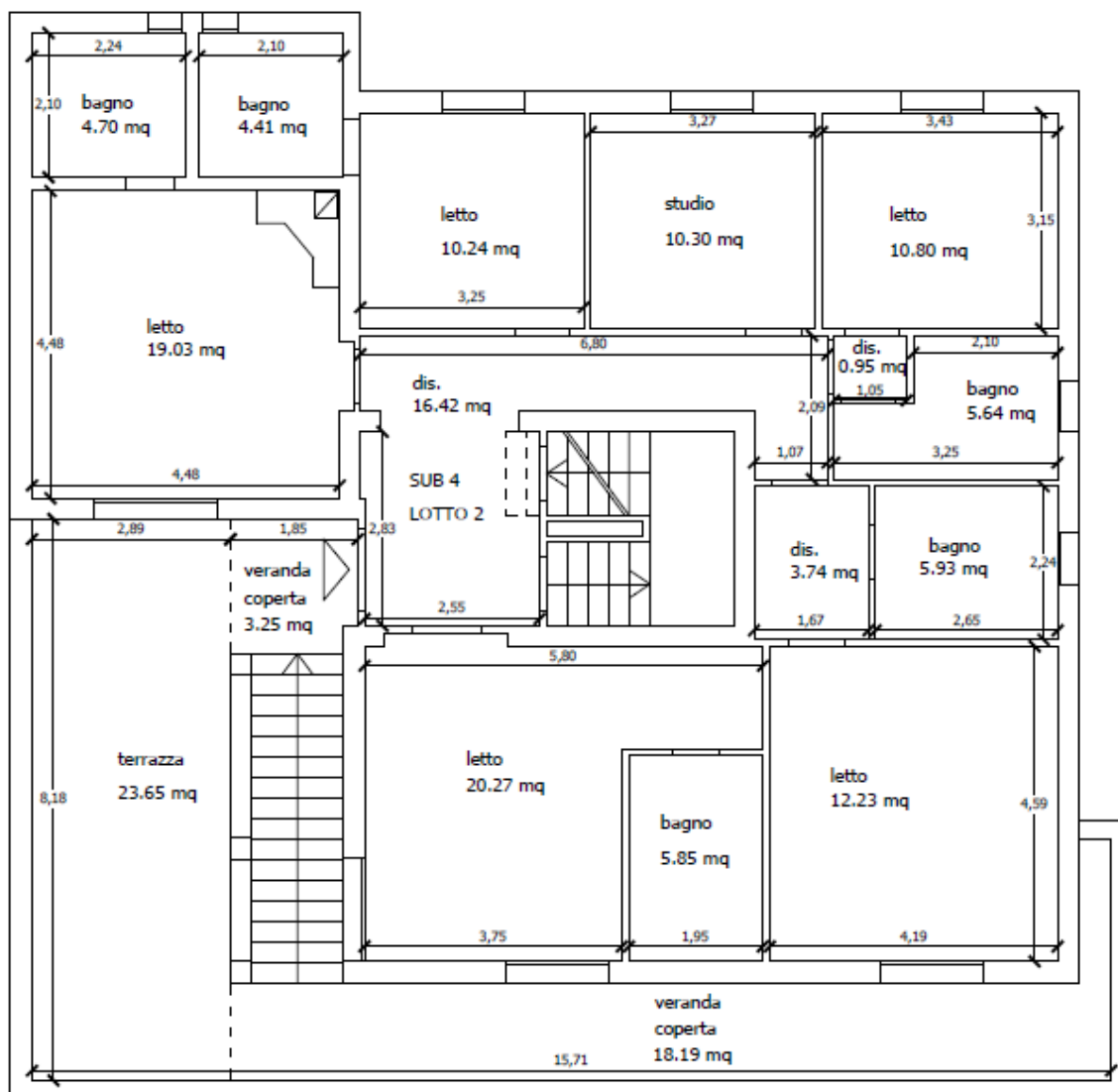
INTERRATO



PIANO TERRA

Pianta del piano terra

LOTTO 2 (SUB 4)



PIANO PRIMO

Pianta del piano primo

LOTTO 2 (SUB 4)

Descrizione del fabbricato a cui appartiene l'immobile:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato su due piani fuori terra.

Tutto il fabbricato versa in condizioni manutentive buone, si evidenziano alcune infiltrazioni e distacchi di intonaco sull'intradosso della copertura a sbalzo della veranda al piano primo e alcuni distacchi di intonaco sul parapetto del balcone della medesima veranda. Il resto degli esterni appare ritinteggiato in epoca abbastanza recente.

Descrizione delle caratteristiche della zona:

Il fabbricato residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Olbia, in posizione semiperiferica. La via Tre Venezie collega Via Veneto, una delle arterie principali della città, con la zona di Tannaule con l'Ospedale Giovanni Paolo II e la circonvallazione che porta verso i collegamenti con l'aeroporto, la statale 131, la strada Olbia Sassari e la statale 125 in direzione nord – Costa Smeralda. Nelle vicinanze si trovano diversi supermercati. La zona di via Tre Venezie è tra quelle maggiormente colpite dall'alluvione del 2013 data la vicinanza con il canale Seligheddu ed attualmente il fabbricato si trova in zona hi4 e hi* del PAI vigente.

QUESITO TRE

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.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO

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

Le unità immobiliari sono così censite al catasto Fabbricati del Comune di Olbia: Foglio 36, mappale 1166, sub 1, cat A2, vani 4, superficie catastale 101 mq, rendita 578,43 e al Foglio 36, mappale 1166, sub 4, categoria A2, vani 12, superficie catastale 305 mq, rendita 1735,30 €

Gli immobili risultano correttamente inseriti in mappa

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia individuano l'immobile in zona B2 dello strumento urbanistico vigente, “Zone residenziali di completamento dense” A seguito degli eventi alluvionali del novembre 2013, l'area in questione è stata inserita nel PAI del Comune di Olbia parte in zona hi* e parte in zona hi4



STRALCIO PAI VIGENTE

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

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

La costruzione è stata realizzata in base a: **(ALLEGATO F e G)**

- Concessione Edilizia n.287/1980 del 22/05/1980
- Concessione Edilizia n.137/12 del 26/04/2012
- Richiesta di SCIA a sanatoria per la fusione di due unità immobiliari

del 15/01/2018 con prot.5344 e pos. SUE 20214 chiusa con preavviso di diniego **(ALLEGATO H)**

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso gli archivi del comune di Olbia, è stato possibile acquisire le copie delle Concessioni Edilizie e verificare, anche attraverso l'analisi degli elaborati grafici allegati alle stesse, che l'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio emesso in quanto la realizzazione delle opere realizzate successivamente alla concessione edilizia 137/12 e per le quali viene presentata Richiesta di SCIA a sanatoria per la fusione di due unità immobiliari del 15/01/2018 con prot.5344 e pos. SUE 20214, riceve il parere istruttorio negativo superabile dell'ufficio PAI con richiesta delle seguenti modifiche ed integrazioni:

- *'modifica della scelta di destinare al piano terra, un vano camera da letto (con tirante di allagamento di 1,50 m sul piano di calpestio interno (come indicato nello studio agli atti per Tr 200 anni), ed al piano primo un vano stireria-lavanderia-guardaroba, in quanto in relazione alla valutazione dell'intervento contenuta nello studio acquisito il 11.04.2018 di riduzione della vulnerabilità dell'edificio, la Ditta non ha documentato in termini analitici che tale scelta non produce nessun aumento dei fattori di rischio tale da rendere la scelta compatibile idraulicamente. Il progetto e lo studio di compatibilità idraulica dovranno essere rimodulati eliminando la destinazione a camera da letto al piano terra viste le condizioni di allagamento del sito e la disponibilità di vani al piano primo, a quota compatibile, da destinare alla permanenza notturna non vigile;*
- *indicazione numerica del carico insediativo nello stato concessionato e di fatto in sanatoria;*
- *documentazione fotografica dei luoghi oggetto di intervento dello stato di fatto, interni ed esterni, sia al piano terra che al piano primo, con planimetria indicante i punti di scatto;*
- *eventuali elaborati grafici di progetto in base agli esiti dello studio di compatibilità idraulica aggiornato;*
- *elaborato grafico di progetto dello stato concessionato sottoscritto dal progettista corrispondente ai contenuti di pag. 25 dello studio di compatibilità idraulica*

A seguito della mancata integrazione di quanto richiesto infine la pratica riceve il Preavviso di Diniego da parte dell'ufficio tecnico datato 03/10/2018 e superabile entro 10 giorni dal ricevimento con la presentazione di osservazioni e documenti utili e pertinenti al superamento dei motivi indicati nello stesso preavviso.

All'interno della pratica edilizia acquisita con l'accesso agli atti, non si rinviene la documentazione integrativa e le modifiche richieste né vi è prova dell'integrazione dalla stessa da parte del richiedente. Altresì va sottolineato che nella pratica edilizia non è presente nemmeno il provvedimento finale di diniego da parte dell'Ufficio Tecnico, né un eventuale provvedimento di approvazione della pratica.

Allo stato attuale, in conseguenza di quanto acquisito e rilevato, l'unità non è

conforme, ma potrebbe essere sanabile; infatti, ordinariamente l'intervento di fusione immobiliare è eseguibile previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera b della Legge Regionale 23/1985.

Per la regolarizzazione urbanistica delle opere di fusione immobiliare è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Olbia una pratica di CILA tardiva per fusione immobiliare con indicazione dell'inserimento dell'immobile in zona a rischio idraulico nel modello A0 e mediante la compilazione del modello A30 ed avvio della procedura edilizia con rilascio di atti espressi, e che rispettasse i dettami già richiesti dall'Ufficio PAI nella pratica diniegata, ovvero modificando la destinazione del vano camera da letto al piano terra in vano non destinato alla permanenza di persone durante le ore notturne, indicando il carico urbanistico nello stato ante e post e dimostrandone l'invariabilità, aggiornando gli elaborati di progetto, infine inserendo all'interno della pratica tutta la documentazione richiesta e necessaria per l'ottenimento del titolo in sanatoria, anche sulla scorta del nuovo piano PAI che inserisce il fabbricato parte in zona hi4 e parte in zona hi*.

I costi per la redazione della pratica edilizia in sanatoria sono i seguenti:

Spese per il tecnico incaricato della redazione e della presentazione al SUAPE della pratica € 3000 + Oneri di legge (4% Cassa Professionale e 22% IVA) = 3806.40 €

Spese per i tecnici incaricati per la redazione dello studio di compatibilità idraulica (ingegnere idraulico e geologo) € 1500+ Oneri di legge (4% Cassa Professionale e 22% IVA) = 1903.20 €

Sanzione amministrativa per comunicazione di CILA tardiva € 500

Marche da bollo per istanza € 16,00 e per rilascio provvedimento € 16.00

Diritti SUAPE pratica edilizia € 150,00

QUESITO SETTE

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

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, né censo, né livello, né uso civico

QUESITO OTTO

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

Unità non soggette a condominio

QUESITO NOVE “ 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;

Si può procedere alla vendita in due lotti distinti.

QUESITO DIECI “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;

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

QUESITO UNDICI “Stato del bene”

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

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari erano così occupate:

- l'unità immobiliare distinta al catasto del Comune di Olbia al foglio 36, mappale 1166, sub 1, risultava occupata dal signor [REDACTED] comproprietario esecutato, e dalla [REDACTED], nipote del [REDACTED]
- l'unità distinta al foglio 36, mappale 1166, sub 4 risultava occupata con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato a partire dalla data dell'11/03/2024 e con termine alla data dell'11/03/2025 rinnovabile con preavviso, dalla società [REDACTED] [REDACTED], regolarmente registrato presso l'agenzia delle Entrate che si allega in copia.

Secondo quanto riportato sui contratti acquisiti, il contratto di locazione è stato stipulato tra la [REDACTED]

[REDACTED], legale rappresentante [REDACTED] in quanto la società locatrice è titolare di un contratto di comodato di immobile ad uso abitativo, regolarmente registrato tra il signor [REDACTED], comproprietario dell'immobile, e la suddetta società.

Pertanto, sulla base di quanto rilevato, ovvero, che il contratto di affitto è stato registrato in data posteriore alla data del pignoramento e della trascrizione dello stesso, e che lo stesso era stato stipulato con una società che aveva titolo sull'immobile in forza di un contratto di comodato che non è opponibile alla procedura, si ritiene corretto affermare che non esistono contratti di affitto

opponibili.

Si allegano le copie dei contratti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate.
(ALLEGATO M)

QUESITO DODICI

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

L' immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

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

Nessun vincolo

QUESITO QUATTORDICI “Determinazione del valore”

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

Premessa:

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 1600 e i 2500 €/mq.

Considerata la posizione rispetto alla strada, la presenza del giardino, la tipologia ed il taglio delle unità, anche in considerazione del posizionamento del fabbricato all'interno delle zone vincolate hi4 e hi* del PAI vigente, si può prendere come valore di riferimento 1600 €/mq per il sub 1 e 2000 €/mq per il sub 4.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, che è stata in parte realizzata ed in parte interamente ristrutturata a partire dal 2012, è pari al 93%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è da definirsi "buono", si applica il coefficiente pari ad 1.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò:

lotto 1: $1600 \times 0.93 \times 1 = 1488.00$ €/mq

lotto 2: $2000 \times 0.93 \times 1 = 1860.00$ e/mq

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 36, mappale 1166, sub 1
Valore al metro quadro € 1488,00 x 97.68 mq = 141'440,64 €.

Immobile censito al foglio 36, mappale 1166, sub 4
Valore al metro quadro € 1860,00 x 305.05 mq = 567'393 €.

Ai valori così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica del sub 4 in ragione di € 6'391.60

FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1

Immobile censito al foglio 36, mappale 1166, sub 1

PREZZO BASE: € 141'441,00 €.

LOTTO 2

Immobile censito al foglio 36, mappale 1166, sub 4

PREZZO BASE: € 567'393,00- 6'391.60 = € 561'001,00

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Elaborati Grafici **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia Concessioni Edilizie **(ALLEGATO F)**
- 7) Copia grafici allegati ai titoli edilizi **(ALLEGATO G)**
- 8) Copia parere negativo e preavviso di diniego ufficio tecnico comunale **(ALLEGATO H)**
- 9) Visure ipocatastali **(ALLEGATO I)**
- 10) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO L)**
- 11) Contratti di affitto **(ALLEGATO M)**
- 12) Documentazione fotografica **(ALLEGATO N)**
- 13) Certificato stato civile esecutati **(ALLEGATO O)**
- 14) Descrizione diritto di vendita

Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°21 pagine inclusa la presente e 14 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 11/04/2024

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli