

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)



ESECUZIONE IMOBILIARE

R.G.E. n° 127/2018 [REDACTED] contro [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

PROPRIETARI	[REDACTED]
INCARICO C.T.U.	IN DATA 16,01,2020

TEMPIO PAUSANIA: 31 maggio 2021

IL C.T.U. Ing. Mario Giuseppe Sanna



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

Con ordinanza del 16/01/2020 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ingegnere Sanna Mario Giuseppe, professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n 283, consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.), nella causa di cui al ruolo generale 127/2018 al fine di effettuare gli accertamenti di cui ai seguenti quesiti :

- 1) *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;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 3) *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;*
- 4) *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;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *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;*



- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) *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;*
- 10) *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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *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;*
- 14) *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.*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver proceduto ad imbastire lo studio della Causa ed aver richiesto le varie documentazioni presso gli Uffici competenti, a seguito di preavviso alle parti comunicato in data 31.10.2020 tramite P.E.C., in data 17.11.2020 alle ore 15,00 si è recato sul luogo ove trovano gli immobili da periziare: Comune di Olbia Loc. Li Cuncheddi Foglio: 46 Particella: 642 Sub: 3, Foglio: 46 Particella: 644 Sub: 5, Foglio: 46 Particella: 639 Sub: 8, Foglio: 46 Particella: 639 Sub: 9, Foglio: 46 Particella: 2025. Risultano presenti il [REDAZIONE], delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Tempio Pausania, Istituto custode degli immobili, la [REDAZIONE], Amministratore Unico dell'[REDAZIONE] con sede in Olbia (SS), frazione Murta Maria, loc. Villaggio Li Cuncheddi, parte conduttrice di un contratto di locazione commerciale stipulato dalla SI.RO. S.r.l. Milano per l'immobile distinto in catasto al fg 46 part. 644 sub 5, adibito a ristorante e pizzeria e occupante, a seguito di accordi privati con la proprietà, dei restanti immobili già destinati a boutique, centro servizi, negozio di parrucchiera, attualmente adibiti ad alloggio temporaneo, oggetto dell'incarico peritale. Il sottoscritto C.T.U. sulla base delle planimetrie catastali degli immobili e della documentazione



amministrava trasmessa dal Comune di Olbia, Ufficio Tecnico, in data 16 novembre 2020 ha visionato gli immobili provvedendo a rilevare misure, eventuali difformità, dettagli tecnici relativi alle strutture ed agli impianti, il tutto integrato da una documentazione fotografica degli immobili oggetto dell'incarico peritale. Al termine delle operazioni peritali, è stato compilato un verbale sottoscritto dai presenti.

Di seguito si passa all'illustrazione dei quesiti:

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;

All' istanza di pignoramento sono stati allegati i seguenti documenti

1. Nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. Atto del pignoramento;
3. Certificato Ipotecario Speciale n.ro SS 112510 anno 2018 rilasciato dall' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

Ad integrazione della documentazione di è provveduto alla acquisizione dei seguenti documenti:

1. Estratto Mappa catastale;
2. Visure catastali;
3. Planimetrie Catastali degli Immobili
4. Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al posto auto distinto in catasto al fg 46 mapp. 2025

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Formalità pregiudizievoli:

- domanda giudiziale di simulazione e di revocatoria di compravendita immobiliare proposta con atto di citazione notificato in data 30/05/1984 da Aiutante ufficiale giudiziario presso la Corte di Appello di Milano, trascritto a Tempio Pausania in data 19/06/1984 Registro generale n. 3416, Registro particolare n. 2825



- domanda giudiziale proposta con atto notificato il 8,11,1985 dal ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte di Appello di Milano sig. Lello Cervasio, trascritto a Tempio Pausania Registro Generale n. 5111 Registro particolare n. 4056 in data 19,11,1985
- scrittura privata autenticata di costituzione di servitù e cessione di diritto d'uso di terreno trascritto a Tempio Pausania Registro generale n. 3241 Registro particolare n. 2331 del 23,06,1987
- ipoteca legale Iscritta a Tempio pausania Registro generale n. 9871 Registro particolare n. 1287 del 26,11,2012 di euro 248.572,48 a favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] in virtù di ALTRO ATTO in data 17/10/2012 Numero di repertorio 1703/6812 Pubblico Ufficiale EQITALIA NORD S.P.A. Milano C.F. 07244730961 relativamente all'unità negoziale immobile Comune G015-OLBIA (SS) Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 46 Particella 639 Sub 9.
- ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Tempio Pausania Registro generale n. 3743 Registro particolare n. 596 in data 05/05/2017 di euro 30.000,00 a favore di [REDACTED] contr [REDACTED] in virtù di ATTO GIUDIZIARIO in data 10/03/2017 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Tempio Pausania rep. n. 310/2017 C.F. 91028610904 sui seguenti immobili: Comune di Olbia Loc. Li Cuncheddi Foglio: 46 Particella: 642 Sub: 3, Foglio: 46 Particella: 644 Sub: 5, Foglio: 46 Particella: 639 Sub: 8, Foglio: 46 Particella: 639 Sub: 9, Foglio: 46 Particella: 2025
- atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili iscritto a Tempio Pausania Registro generale n. 5009 Registro particolare n. 3646 in data 13/06/2018 Richiedente [REDACTED] a favore di [REDACTED] contr [REDACTED] n virtù di ATTO GIUDIZIARIO in data 16/05/2018 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Tempio Pausania (SS) repertorio n. 810 C.F. 91004520903 sui seguenti immobili: Comune di Olbia Loc. Li Cuncheddi Foglio: 46 Particella: 642 Sub: 3, Foglio: 46 Particella: 644 Sub: 5, Foglio: 46 Particella: 639 Sub: 8, Foglio: 46 Particella: 639 Sub: 9, Foglio: 46 Particella: 2025

■ **PROVENIENZA DEI BENI:**

All' eseguita, [REDACTED] gli immobili sono pervenuti tramite i seguenti atti:

- Primo atto -
- dalla società Carmelina S.P.A. Milano C.F. 03030290153 tramite scrittura privata autenticata di compravendita in data 24.02.1984 n. 30999/2030 di rep. Notaio in Milano Michele Capasso trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 26.03.1984 ai nn. 1847 registro generale e 1555 registro particolare.
- Secondo atto -
- dalla società Immobiliare S.I.D.A. S.r.l. Milano C.F. 00435980032 tramite atto notarile di compravendita notaio in Milano Carla Stipa in data 16,05,1996 rep. N.476230, trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 03.06.1996 ai nn. 3679 registro generale e 2563 registro particolare.



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;

I beni oggetto dell'esecuzione si trovano in Comune di Olbia, loc. Capo Ceraso, ad est dell'abitato di Olbia, lungo una diramazione che si diparte sulla sinistra dalla S.S. 125 all'altezza della frazione di Murta Maria, distante circa 11 km dal centro città. Si percorre il viale Porto Istana per 450 m, poi la via Funtana Umbrina per 2,2 km e quindi la via Li Cuncheddi per 500 m. Si raggiunge quindi il complesso costituito dal Condominio Li Cuncheddi. Il complesso è costituito da quattro comparti denominati Case. Gli immobili oggetto dell'esecuzione di trovano nel comparto Casa Gruppo C al piano seminterrato.

Il bene costituito dal posto auto si trova sul lato destro della via Li Cuncheddi in corrispondenza alla piazzetta del complesso.

Il complesso residenziale, su due piani fuori terra oltre al piano s.interrato è costituito da appartamenti a schiera per i piani fuori terra e locali di servizio per il piano s.interrato. Situato ad una distanza di circa m 200 dal mare, Gode di una pregevole vista sul Golfo di Olbia, dispone di piscina condominiale sovrastante una spiaggia sabbiosa. Gli spazi condominiali sono inerbiti e molto curati. Il condominio ha alle dipendenze un custode per l'intero anno solare. Le costruzioni sono realizzate con muratura portante rivestita interamente in pietrame a vista. Infissi in legno con portelloni. Le aree condominiali pavimentate sono realizzate in cotto e delimitate da muretti in pietra. Nella piazzetta condominiale vi è un Market che nelle ultime due stagioni è rimasto chiuso.

CESPITE N. 1

Immobilie distinto in catasto al Foglio 46 Particella 644 Sub 5 Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 146 mq, Superficie catastale 190 mq, Rendita Euro 5.745,69, particella 645 sub 3, particella 646 sub 3

Locale adibito ad attività di ristorazione

L'immobile, utilizzato come locale per ristorazione, ristorante e pizzeria, si trova al piano seminterrato del corpo Casa Gruppo C, confina a Nord con area condominiale, ad Est, in parte, con proprietà, ad Ovest con altra proprietà; è realizzato con struttura portante in muratura, intonaco a spatola all'interno, rivestimento in pietrame a vista per il lato fronte mare. Suddivisioni interne tramite tramezzi in laterizio. Pavimentazione in cotto rustico. Suddivisione interna: locale pizzeria h m 2.90 con forno a legna sul retro, bar h m 2.70 con bancone in muratura, cucina, n. 3 ripostigli sul retro di cui con piano rialzato e scala di accesso, locale servizi h m 2.50 con rivestimento in piastrelle h m 2.20, antibagno con n.2 lavabi ad incasso, n. 2 locali WC con finestrella di areazione. Porticato frontale in muratura in parte chiuso ed annesso al locale pizzeria e bar, n. 2 ripostigli ricavati nel sottoscala di accesso al piano terra del complesso. Infissi in legno a vetrata. Porte interno in legno tamburato. Solaio piano con rivestimento in legno con travi in legno a vista. Impianto elettrico sotto traccia con quadro in locale ripostiglio. Punti luce a parete. Allaccio alla rete idrico fognaria condominiale. Non è presente impianto di riscaldamento o climatizzazione. Il locale si affaccia direttamente su un ampio pergolato realizzato con struttura portante, travetti e pilastri in legno, copertura in legno e canne con interposto strato impermeabilizzante. Il pergolato è pavimentato in cotto e



completo di illuminazione e ventilazione a soffitto. Il ██████████, amministratore del Condominio Li Cuncheddi ha precisato tramite mail in data 24.11.2020 che "Le aree antistanti le unità oggetto di pignoramento, adibite a portico coperto, piazzetta e passaggio sono parti comuni. La piazzetta antistante la pizzeria è parte comune adibita a passaggio, eccetto il pergolato coperto che è di competenza della pizzeria stessa. " Il regolamento di condominio all'Art. 3° Parti Comuni cita sotto la lettera a " L'Area su cui sorgono gli stabili ed eventualmente quelle destinata a verde, precisando che i giardini degli appartamenti al piano terra sono posti ad esclusivo e perpetuo servizio degli stessi."

Il locale si presenta in condizioni discrete dal punto di vista strutturale. Gli impianti, in particolare l'impianto elettrico e di illuminazione sono da adeguare. Il locale servizi igienici è unico, angusto e non accessibile a persone dotate di handicap, così come i locali principali a causa di un gradino di ingresso e di un gradino interno. Non è presente un locale servizi per il personale. Dall'ampio piazzale antistante il locale si gode di una pregevole vista del Golfo di Olbia.

Superficie commerciale loc. pizzeria e servizi mq 161.00

Superficie lorda locali ripostiglio, h maggiore di m 1.50, mq 66.00, sup. comm. 50% mq 33.00

Superficie lorda locali ripostiglio sotto scala mq 11.90, sup. comm 50% mq 5.95

Sommano Superficie commerciale locale pizzeria e ripostigli mq 199,95

Superficie lorda del porticato in muratura attualmente in parte inglobato nell'ambiente pizzeria mq 61.0, quota di riferimento ai fini della stima 0.25, mq 61.00 * 0,25 = mq 15,25

Superficie dell'area in larga parte coperta da porticato in legno fronte stante la pizzeria di competenza esclusiva della stessa mq 160.0

Quota di riferimento ai fini della stima 0,20, mq 160 * 0,20 = mq 32,00

Sommano superfici di riferimento ai fini della stima mq 247,20

CESPITE N. 2

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 642 sub 3 categoria c/1 classe 3 consistenza 27 mq rendita euro 1.062.56, particella 643 sub 3

Locale già adibito a boutique.

L'immobile, attualmente utilizzato come alloggio di servizio, si trova al piano seminterrato del corpo Casa Gruppo C. Confina a Nord con bene comune condominiale, ad Est con passaggio coperto, ad Ovest col locale pizzeria di proprietà ██████████, a Sud con altra proprietà. Struttura portante in muratura, intonaco a spatola all'interno, rivestimento in pietrame a vista per il lato Nord, fronte mare ed il lato ad Est sul passaggio coperto. Accesso tramite porticato a Nord aperto sul lato del locale pizzeria e sul passaggio coperto, secondo accesso dal passaggio coperto. Suddivisioni interne tramite tramezzi in laterizio. Pavimentazione in cotto rustico. Suddivisione interna: locale a livello del porticato h m 2.70, locale bagno al piano, secondo locale ribassato al piano del passaggio coperto. Infissi in legno a vetrata. Porte interno in legno tamburato. Solaio piano con rivestimento in legno con travi in legno a vista. Impianto elettrico sotto traccia con quadro all'ingresso. Punti luce a parete. Allaccio alla rete idrico fognaria condominiale. Non è presente impianto di riscaldamento o climatizzazione. Il locale, dal lato Nord fronte mare si affaccia su porticato coperto con struttura portante rivestita in pietra a vista, pavimentazione in cotto rustico, copertura piana con rivestimento in tavole di legno e travi in legno.

Il locale si presenta in condizioni discrete dal punto di vista strutturale. Gli impianti, in particolare l'impianto elettrico e di illuminazione sono da adeguare. Il locale servizi igienici è ampio, completo lavabo, vaso igienico, bidet e doccia.



Superficie commerciale mq 40,40

CESPITE N. 3

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 9, categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 113 mq rendita euro 1.554,54.

Locale già adibito a centro servizi.

L'immobile, attualmente diviso in due unità a seguito della chiusura in muratura della porta di collegamento tra i due vani ufficio, è utilizzato come alloggio di servizio, si trova al piano seminterrato del corpo Casa Gruppo C. Confina a Nord con bene comune condominiale, ad Ovest con passaggio coperto, ad Est col altro locale di proprietà ██████. Struttura portante in muratura, intonaco al civile all'interno, rivestimento in pietrame a vista per il lato Ovest sul passaggio coperto. Accesso tramite porticato a Nord aperto sul passaggio coperto. Suddivisioni interne tramite tramezzi in laterizio. Pavimentazione in piastrelle in ceramica monocottura. Infissi in legno a vetrata. Porte interno in legno tamburato. Solaio piano in parte intonacato, in parte con rivestimento in legno con travi in legno a vista. Aperture sul lato del passaggio coperto in parte chiuse totalmente in muratura, in parte ridotte nelle dimensioni. Risulta eliminato l'accesso dal passaggio coperto. Impianto elettrico sotto traccia con quadro all'ingresso separato per ciascuna unità. Punti luce a parete. Allaccio alla rete idrico fognaria condominiale. Non è presente impianto di riscaldamento o climatizzazione.

Suddivisione interne: Unità sul lato destro, ingresso dal porticato a Nord, vano attualmente adibito a soggiorno, disimpegno, vano attualmente adibito a letto, bagno rivestito in ceramica con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, vano adibito a letto con deposito rialzato a vista. Unità sul lato sinistro, ingresso dal porticato a Nord, vano attualmente adibito a soggiorno, disimpegno, bagno cieco rivestito in ceramica con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, vano attualmente adibito a letto con deposito rialzato.

I locali pur in condizioni discrete dal punto di vista strutturale manifestano evidenti segni di umidità ascendente su alcune muratura anche non portanti. Il locale, dal lato Nord fronte mare si affaccia su porticato coperto con struttura portante rivestita in pietra a vista, pavimentazione in cotto rustico, copertura piana con rivestimento in tavole di legno e travi in legno.

Superficie commerciale, h maggiore di m 1.50, mq 113,00

CESPITE N. 4

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 8, categoria C/1, classe 1, consistenza 48 mq, superficie catastale 52 mq rendita euro 1.395,67.

Locale attualmente utilizzato come alloggio di servizio, si trova al piano seminterrato del corpo Casa Gruppo C. Confina a Nord con bene comune condominiale, ad Ovest con altro locale di proprietà ██████ a Sud con proprietà condominiale. Struttura portante in muratura, intonaco al civile all'interno, rivestimento in pietrame a vista per il lato Nord parzialmente interrato. Accesso tramite porticato a Nord aperto sul passaggio coperto. Suddivisioni interne tramite tramezzi in laterizio. Pavimentazione in piastrelle in ceramica monocottura con zoccolatura alta. Infissi in legno a vetrata. Porte interno in legno tamburato. Solaio piano in parte intonacato, in parte con rivestimento in legno con travi in legno a vista. Impianto elettrico sotto traccia con quadro all'ingresso. Punti luce a parete. Allaccio alla rete idrico fognaria condominiale. Non è presente impianto di riscaldamento o climatizzazione.

Suddivisione interna: ingresso dal porticato a Nord, vano attualmente adibito a soggiorno letto, disimpegno, bagno cieco rivestito in ceramica con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, vano adibito a letto.

I locali si presentano in condizioni discrete dal punto di vista strutturale.



Superficie commerciale locale negozio e servizi mq 46.10
Superficie lorda deposito mq 22.40, superficie commerciale 50% mq 11.20
Superficie commerciale complessiva mq 57.30

CESPITE N. 5

Area, posto macchina, distinto in catasto fabbricati al Foglio 46, particella 2025, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq rendita euro 61.97.

Il posto macchina si affaccia sulla via Li Cuncheddi sul lato dextro in direzione Hotel Li Cuncheddi poco prima della piazzetta di fronte all'edificio sede del market. Il posto macchina pavimentato in terra battuta è delimitato da pilastrini in legno e copertura in canne in parte fatiscente. Confina da un lato con via Li Cuncheddi, proprietà condominiale per i restanti lati.

Superficie mq 10

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 beni di cui all'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene. I confini sono stati indicati nella descrizione dei singoli cespiti.

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;

Gli immobili risultano censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Sassari.
così come riportato negli atti della Causa.

QUESITO CINQUE – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Il terreno sul quale sorgono gli immobili è classificato nel Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020: Zona F2.b turistica (art. 63 delle norme di attuazione).

QUESITO SEI – “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;

CESPITE N. 1

Immobile distinto in catasto al Foglio 46 Particella 644 Sub 5 Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 146 mq, Superficie catastale 190 mq, Rendita Euro 5.745,69, particella 645 sub 3, particella 646 sub 3

Locale adibito ad attività di ristorazione.

Atti Amministrativi:

Licenza Edilizia n. 92 del 12/07/1974 Comune di Olbia e successiva Variante approvata con prot. 2010 del 23/05/1980

Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i. presentata dalla Soc. Pironi SRL via Sacchi n. 3 Milano protocollata al. 27670 in data 06.10.1986. Allegata ricevuta di versamento di lire 544.000 ufficio postale di Milano succ. 86 26.09.1986.

Pratica sanatoria n. 5494/2 – 1985 Comune di Olbia

Pratica di sanatoria non conclusa.

Agli atti del Comune di Olbia risultano due Comunicazioni in data 29 settembre 1998 inviate dall'Ufficio Condono Edilizio della Città di Olbia a Pironi S.r.l. c/o Geom. Chiari Mario Milano la prima con la richiesta del versamento di lire 7.246.132 come contributo di oneri di urbanizzazione, la seconda con la richiesta di integrazione documentale. Le comunicazioni trasmesse tramite raccomandata a.r. in data 30 settembre 1998 sono state rese al mittente con l'indicazione di destinatario sconosciuto.

Non risultano rilasciati per l'immobile certificati di agibilità.

Le tavole grafiche allegate alla richiesta di sanatoria corrispondono al fabbricato rappresentato nella scheda catastale.

Nel corso del sopralluogo in data 17.11.2020 il sottoscritto C.T.U. ha verificato la corrispondenza degli elaborati con lo stato dei luoghi. Risultano le seguenti difformità rispetto agli elaborati allegati alla richiesta di sanatoria:

- Chiusura parziale del porticato in muratura nella parte antistante il pergolato in legno nella parte situata al lato destro del corpo scale condominiale.
- Chiusura del porticato in muratura nella parte antistante il corpo scale condominiale.

A seguito della chiusura del porticato e dello smantellamento delle preesistenti chiusure gli ambienti del locale pizzeria e bar si estendono in parte sino ai limiti del porticato in muratura.



L'intervento comporta un aumento di volumi non consentito in aree soggette a vincolo paesaggistico e situate a meno di trecento metri dal mare.

Intervento previsto:

ripristino dello stato dei luoghi. Spesa prevista euro 5.000,00 oltre euro 3742,30 per oneri di sanatoria.

Il pergolato è presente nella tavola grafica allegata alla sanatoria, individuato al n. 11 come cortile esterno privo di indicazioni di misure e superfici.

Rispetto allo stato dei luoghi rappresentato graficamente e alle foto allegate alla sanatoria il pergolato si presenta difforme nella superficie coperta, che risulta nello stato attuale ampliata, e nei materiali di copertura, semplici canne senza protezione impermeabile.

CESPITE N. 2

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 642 sub 3 categoria c/1 classe 3 consistenza 27 mq rendita euro 1.062.56, particella 643 sub 3

Locale già adibito a boutique.

Atti Amministrativi:

Licenza Edilizia n. 92 del 12/07/1974 Comune di Olbia e successiva Variante approvata con prot. 2010 del 23/05/1980

Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i. presentata dalla Soc. Pironi SRL via Sacchi n. 3 Milano protocollata al. 27670 in data 06.10.1986. Allegata ricevuta di versamento di lire 529.000 ufficio postale di Milano succ. 86 26.09.1986.

Pratica sanatoria n. 5494/1 – 1985 Comune di Olbia

Pratica di sanatoria non conclusa.

Agli atti del Comune di Olbia risultano la richiesta della sanatoria ed il Parere Favorevole R.A.S. Ufficio Tutela del Paesaggio in data 21/10/1987 prot. 15885.

Non risultano comunicazioni da parte dell'Ufficio Condono della Città di Olbia con la determinazione degli ulteriori oneri da versare.

Non risultano rilasciati per l'immobile certificati di agibilità.

Le tavole grafiche allegate alla richiesta di sanatoria corrispondono a quanto rappresentato nelle schede catastali.

A seguito del sopralluogo in data 17.11.2020 il sottoscritto C.T.U. ha verificato la non corrispondenza degli elaborati con lo stato dei luoghi. Risultano le seguenti difformità rispetto agli elaborati allegati alla richiesta di sanatoria:

- Modifica del locale WC a seguito dell'abbattimento del tramezzo interno e creazione di un unico locale



- Ampliamento in profondità del locale WC
- Chiusura della vetrina retrostante il locale WC e prospiciente il passaggio coperto.

Gli interventi, non comportando variazione di superficie coperta e di volume, sono sanabili, una volta completata a buon fine la pratica di Sanatoria, mediante SCIA in accertamento di conformità da sottoporre a Conferenza dei servizi essendo la zona soggetta a Vincolo Paesaggistico.

Spesa prevista euro 3.000,00 oltre agli oneri di Sanatoria da quantificare da parte del Comune di Olbia.

La sanatoria non potrà prevedere una nuova destinazione di tipo residenziale in quanto non compatibile oltre che con le norme igieniche e ambientali, con il regolamento di condominio che vieta la trasformazione in residenziali di unità situate ai piani seminterrati.

CESPITE N. 3 e CESPITE N. 4

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 9, categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 113 mq rendita euro 1.554,54.

Locali già adibiti a Centro Servizi

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 8, categoria C/1, classe 1, consistenza 48 mq, superficie catastale 52 mq rendita euro 1.395,67.

Locali già adibiti a Negozio

Atti Amministrativi:

Licenza Edilizia n. 92 del 12/07/1974 Comune di Olbia e successiva Variante approvata con prot. 2010 del 23/05/1980

Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i. presentata dalla Soc. Pironi SRL via Sacchi n. 3 Milano protocollata al. 27670 in data 06.10.1986.

Pratica sanatoria n. 5494/6 - 1985 Comune di Olbia

Pratica di sanatoria non conclusa.

Agli atti del Comune di Olbia risultano la richiesta della sanatoria ed il Parere Favorevole R.A.S. Ufficio Tutela del Paesaggio in data 20/10/1987 prot. 15685 per il Centro Servizi ed il Parere Favorevole R.A.S. Ufficio Tutela del Paesaggio in data 30/11/1987 prot. 18463 per il Negozio. Allegata ricevuta di versamento di lire 504.000

Non risultano comunicazioni da parte dell'Ufficio Condono della Città di Olbia con la determinazione degli ulteriori oneri da versare.

Non risultano rilasciati per gli immobili certificati di agibilità.

Le tavole grafiche allegate alla richiesta di sanatoria non corrispondono nella suddivisione interna a quanto rappresentato nelle schede catastali.



A seguito del sopralluogo in data 17.11.2020 il sottoscritto C.T.U. ha verificato la corrispondenza degli elaborati con lo stato dei luoghi. Risultano le seguenti difformità rispetto agli elaborati allegati alla richiesta di sanatoria:

- Pur non modificando la sagoma di ingombro dell'insieme delle due unità, il vano rip. presente nella scheda catastale del Negozio , Foglio 46 particella 639 sub 8, fa parte negli elaborati di sanatoria dei locali del Centro Servizi.
- La distribuzione interna risulta attualmente difforme, oltre a quanto citato al punto precedente, rispetto agli elaborati allegati alla richiesta di sanatoria. La distribuzione attuale corrisponde a quanto rappresentato dalle schede catastali relative alle particelle 639 sub 8 e sub 9 fatta eccezione per l'avvenuta suddivisione in due unità immobiliari

del Centro Servizi tramite la chiusura della porta di collegamento tra i locali ufficio e la modifica delle luci sul passaggio coperto.

Gli interventi, non comportando variazione di superficie coperta e di volume, sono sanabili, una volta completata a buon fine la pratica di Sanatoria e ripristinata l'unicità dell'unità immobiliare Centro Servizi mediante la riapertura del collegamento tra gli uffici, tramite accertamento di conformità da sottoporre a Conferenza dei servizi essendo la zona soggetta a Vincolo Paesaggistico.

Spesa prevista euro 6.000,00 oltre agli oneri di Sanatoria da quantificare da parte del Comune di Olbia.

La sanatoria non potrà prevedere una nuova destinazione di tipo residenziale in quanto non compatibile oltre che con le norme igieniche e ambientali, con il regolamento di condominio che, art. 7°, vieta la trasformazione in residenziali di unità situate ai piani seminterrati.

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

L'analisi della documentazione agli atti della Causa non ha consentito di stabilire se, a carico dei beni pignorati, allo stato attuale esistano vincoli o oneri oltre a quelli di tipo condominiale salvo diritti di terzi che ad oggi non è stato possibile individuare.

QUESITO OTTO – “specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito.....”

non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le spese condominiali, come da prospetto inviato dal [REDACTED] Amministratore del condominio:

CONDOMINIO LI CUNCHEDDI Unità [REDACTED].

Gestione

01.05.2019-30.04.2020

Casa C - Pizzeria (sub. 3-5)

€ 6.789,56

Gestione

01.05.2020-30.04.2021

€ 6.539,30



Casa C- u.i. 35 (sub 8)	€ 1.973,59
€ 2.090,31	
Casa C- u.i. 36 (sub 9 Parte)	€ 1.848,92
€ 1.906,37	
Casa C- u.i. 37 (sub 9 rest. Parte)	€ 2.436,91
€ 2.468,92	
Posto Auto	
no spese	no spese

Gli oneri condominiali comunicati sono inerenti a spese ordinarie non essendovene state di straordinarie nei periodi medesimi.

La Pizzeria non gode più di esenzione da spese condominiali a decorrere dalla gestione 2020/2021, che veniva concessa di anno in anno, a seguito di delibera assembleare del 07.08.2020.

Per quanto riguarda le spese condominiali non pagate per gli anni precedenti le stesse sono oggetto della causa di cui alla presente Relazione di Perizia. Negli Atti di Precetto le stesse assommano a euro 23.672,44 al netto degli interessi sino alla gestione 2016-2017.

QUESITO NOVE – “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;

Ai fini della vendita non si ritiene opportuno suddividere in lotti i singoli beni per non incorrere nelle problematiche di cui all’art. 12 NTA PPR che consente gli interventi purché non alterino il numero delle unità immobiliari. L’intervento ricade all’interno della fascia di inedificabilità assoluta dei 300 metri dalla linea della battaglia.

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

Il debitore è proprietario dell’immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000 e i beni sono pignorati per l’intero.

QUESITO UNDICI - “accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.....”

verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;



Come indicato nella relazione del Custode Giudiziario in data 26 novembre 2020 per il cespite n. 1, Locale Pizzeria, foglio 46 particella 644 sub 5, esiste un titolo locatizio registrato in data 30.04.2009, Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 3, durata anni 12, con scadenza il 31.03.2021, canone annuo euro 6.000,00 oltre I.V.A.. A carico della parte conduttrice tutte le spese di gestione e tutte le spese condominiali ordinarie che per la gestione 2020-2021 ammontano ad euro 6.539,30. Importo canone annuo comprensivo di I.V.A. e delle spese condominiali euro 13.859,30. Sino alla gestione 2020-2021 il cespite era esentato dalle spese condominiali. In relazione alla verifica di congruità del canone, in assenza di riferimenti di mercato, essendo il locale l'unica unità non residenziale attualmente operativa nel condominio, si fa riferimento ai dati dell'Osservatorio OMI per località costiere vicine aventi pari caratteristiche, zona costiera nord est, Porto San Paolo Alta Costa Dorata, per la Tipologia Negozi, stato conservativo Normale, i valori di locazione sono pari a euro 12,8 minimo ed euro 16,3 massimo al mq lordo per mese. Attività stagionale, apertura da 4 a 6 mesi annui. In base ai dati OMI i valori minimi per una superficie di riferimento pari a mq 247,20 pur rapportati ad un periodo di apertura di mesi 5 risultano: Canone annuo minimo euro 12,8 * mq 247,20 * mesi 5 = euro 15.820,80. Il valore ottenuto risulta superiore al canone annuo di contratto.

Con atto in data 14/03/2021 il Giudice dell'Esecuzione con riferimento al cespite destinato a ristorazione distinto in catasto al foglio 46 particella 644 sub 5 autorizza l'occupazione stante l'opponibilità del contratto e manda al custode per la nomina di un legale per la risoluzione dello stesso.

I restanti immobili Foglio 46 mapp. 642 sub 3, foglio 46 mapp. 639 sub 8 – 9, foglio 46 mapp 2025 risultano occupati senza titolo opponibile, per i suddetti immobili il Giudice dell'Esecuzione in data 05/05/2021 ha emesso Ordine di Liberazione (Art. 560 C.P.C.)

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”*

Non ricorrono condizioni per il quesito in esame.

QUESITO TREDICI - *“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;

L'area dove sorge il bene pignorato è ricompresa fra quelle soggette a vincolo paesaggistico Regionale. Fascia di inedificabilità assoluta all'interno dei 300 metri dalla battigia.

Gli immobili sono gravati di vincoli ed oneri condominiali.

QUESITO QUATTORDICI - *“determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale),”*

operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, 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.



Per determinare il valore gli immobili oggetto della Causa si è proceduto ad un'analisi approfondita del beni da stimare, della situazione di mercato del territorio in cui il beni sono collocati e del contesto in cui l'opera è inserita. Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, armonizzandola con i dati di mercato dedotti dagli avvisi di vendita delle Agenzie Immobiliari. La Banca dati OMI suddivide il Comune di Olbia in fasce e zone. La zona nella quale si trovano gli immobili risulta compresa nella Fascia Suburbana, Zona Lido del Sole, Saline, Murta Maria, Posto Istana. Codice Zona: E4 Microzona : 5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili, destinazione: Residenziale. Per l'anno 202, Semestre 2, per la tipologia Abitazioni civili, unica tipologia rappresentata, Stato conservativo normale Il Valore di Mercato al mq di superficie lordo risulta pari a euro 2.000 minimo e euro 2.700 massimo. I dati di mercato presentano una unica offerta per un appartamento situato nel Complesso del Condominio Li Cuncheddi, piano attico, nello stesso comparto nel quale si trovano gli immobili oggetto di stima. L'immobile della superficie commerciale pari a mq 114 viene proposto con un prezzo di vendita di 395.000,00 euro pari a euro 3.465,00 al mq commerciale.

Nello stesso ambito costiero, in località Capo Ceraso, risultano in vendita appartamenti nel Resort Capo Ceraso, con pari caratteristiche di vista panoramica con valutazioni medie pari ad euro 4.300 al mq.

Per la tipologia Negozi non si hanno riferimenti di mercato. Le quotazioni OMI per la tipologia Negozi, ove presente, per le zone costiere di caratteristiche simili nella zone di Olbia, con esclusione di Porto Rotondo, che presenta un maggiore afflusso turistico, sono pari o variano di poco rispetto alle quotazioni delle abitazioni civili.

In considerazione dei valori sopra riportati, della localizzazione degli immobili, situati fronte mare a meno di m 300 dalla linea di battigia, area allo stato attuale di inedificabilità assoluta, delle pregevoli caratteristiche tipologiche, architettoniche e dei materiali impiegati, tenuta presente la vetustà e le condizioni generali degli immobili, data le diverse caratteristiche e tipologie degli immobili situati nella microzona E4 O.M.I., nonché il riferimento dato dalla presenza sul mercato di un immobile in vendita situato nello stesso complesso, viene attribuito un valore di stima pari ad euro 3.400,00 al mq commerciale per i cespiti n. 1 e n. 2 ed euro 3.000,00 al mq commerciale per i cespiti n. 3 e n. 4.

Posto auto di proprietà. La valutazione dei posti auto scoperti nel comune di Olbia oscilla tra 150,00 e 250,00 euro al mq. I posti auto presenti nel complesso sono di regola beni condominiali assegnati in via esclusiva e perpetua alle singole unità immobiliari. Il posto auto oggetto della presente esecuzione è costituito da un'area in proprietà esclusiva, privo di vincoli. Considerata la posizione e delle caratteristiche di esclusività ed indipendenza al posto auto in proprietà esclusiva viene attribuito un valore di stima pari ad euro 450,00 al mq.

ATTIBUZIONE DEI VALORI

Cespiti n. 1

Immobile distinto in catasto al Foglio 46 Particella 644 Sub 5 Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 146 mq, Superficie catastale 190 mq, Rendita Euro 5,745,69, particella 645 sub 3, particella 646 sub 3

Locale a destinazione Pizzeria e Bar



Superficie commerciale loc. pizzeria e servizi mq 161.00
Superficie lorda locali ripostiglio, h maggiore di m 1.50, mq 66.00, sup. comm. 50% mq 33.00
Superficie lorda locali ripostiglio sotto scala mq 11.90, sup. comm 50% mq 5.95
Sommano Superficie commerciale locale pizzeria e ripostigli mq 199,95
Superficie lorda del porticato in muratura attualmente in parte inglobato nell'ambiente pizzeria
mq 61.0, quota di riferimento ai fini della stima 0.25, mq 61.00 * 0,25 = mq 15,25
Superficie dell'area in larga parte coperta da porticato in legno fronte stante la pizzeria e di
competenza esclusiva della stessa mq 160.0
Quota di riferimento ai fini della stima 0,20, mq 160 * 0,20 = mq 32,00
Sommano superfici di riferimento ai fini della stima mq 247,20
Valore di mercato euro 3.400,00 al mq
Valore euro 840.480,00 (euro ottocentoquarantamilaquattrocentottanta/00)

CESPITE N. 2

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 642 sub 3 categoria c/1 classe 3 consistenza
27 mq rendita euro 1.062.56, particella 643 sub 3
Locale già adibito a boutique.
Superficie commerciale mq 40,40
Valore di mercato euro 3.400,00 al mq
Valore euro 137.360,00 (euro centotrentasettemilatrecentosessanta/00)

CESPITE N. 3

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 9, categoria A/10, classe 1,
consistenza 7 vani, superficie catastale 113 mq rendita euro 1.554.54.
Locale già adibito a centro servizi.
Superficie commerciale, h maggiore di m 1.50, mq 113,00
Valore di mercato euro 3.000,00 al mq
Valore euro 339.000,00 (euro trecentotrentanovemila/00)

CESPITE N. 4

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 8, categoria C/1, classe 1,
consistenza 48 mq, superficie catastale 52 mq rendita euro 1.395,67.
Superficie commerciale locale negozio e servizi mq 46.10
Superficie lorda deposito mq 22.40, superficie commerciale 50% mq 11.20
Superficie commerciale complessiva mq 57.30
Valore di mercato euro 3.000,00 al mq
Valore euro 171.900,00 (euro centosettantunomilanovecento/00)



CESPITE N. 5

Area, posto macchina, distinto in catasto fabbricati al Foglio 46, particella 2025, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq rendita euro 61.97.

Superficie mq 10,00

Valore di mercato euro 450,00 al mq

Valore auro 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)

VALORE COMPLESSIVO EURO 1.493.240,00

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma ho provveduto a rispondere ai quesiti esposti. Augurandomi che il lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

TEMPIO PAUSANIA : 31 maggio 2021

Il C.T.U.

Ing. Mario Giuseppe Sanna



FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO N° 1

Comune di Olbia (SS), LOCALE PIZZERIA E BAR
e più precisamente:

Immobile distinto in catasto al Foglio 46 Particella 644 Sub 5 Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 146 mq, Superficie catastale 190 mq, Rendita Euro 5.745,69, particella 645 sub 3, particella 646 sub 3,Locale a destinazione Pizzeria e Bar, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 199,95 oltre a porticato in muratura sup. mq 61,00 e area fronte stante in larga parte coperta da porticato in legno e canne, sup. mq 160, area e porticati beni comuni di competenza della pizzeria. Confinante con stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati
prezzo di vendita è di Euro 840.480,00

LOTTO N° 2

Comune di Olbia (SS), LOCALE NEGOZIO
e più precisamente:

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 642 sub 3 categoria c/1 classe 3 consistenza 27 mq rendita euro 1.062.56, particella 643 sub 3. ,Locale già adibito a boutique, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie



commerciale mq 40,40, confinante con stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati

prezzo di vendita è di Euro 137.360,00

LOTTO N° 3

Comune di Olbia (SS), LOCALE UFFICIO

e più precisamente:

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 9, categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 113 mq rendita euro 1.554,54. Locale già adibito a centro servizi, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 113,00, confinante con stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati

prezzo di vendita è di Euro 339.000,00

LOTTO N° 4

Comune di Olbia (SS), LOCALE COMMERCIALE

e più precisamente:

Immobile distinto in catasto al Foglio 46, particella 639 sub 8, categoria C/1, classe 1, consistenza 48 mq, superficie catastale 52 mq rendita euro 1.395,67. Locale già adibito a negozio di parrucchiera, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 57,30, confinante con stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati

prezzo di vendita è di Euro 171.900,00

LOTTO N° 5

Comune di Olbia (SS), POSTO AUTO SCOPERTO

e più precisamente:

Area, posto macchina, distinto in catasto fabbricati al Foglio 46, particella 2025, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq rendita euro 61,97, sita in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie mq 10,00, confinante con strada condominiale e proprietà condominiale per i restanti lati

prezzo di vendita è di Euro 4.500,00

ALLEGATI:

- 1) CESPITE N. 1: Domanda di sanatoria – Visure e planimetrie catastali- Documentazione fotografica
- 2) CESPITE N. 2: Domanda di sanatoria – Visure e planimetrie catastali- Documentazione fotografica
- 3) CESPITE N. 3: Domanda di sanatoria – Visure e planimetrie catastali- Documentazione fotografica



- 4) CESPITE N. 4: Domanda di sanatoria – Visure e planimetrie catastali- Documentazione fotografica
- 5) CESPITE N. 5 – Visura, planimetria ed estratto di mappa catastale – Certificato di destinazione Urbanistica – Documentazione fotografica

Tempio Pausania 31 maggio 2021

Il C.T.U.
Ing. Mario Giuseppe Sanna

