PERIZIA ESTIMATIVA

DATI SENSIBILI

IMMOBILE SITO IN VIA ORSA MAGGIORE LOC. PORTO ROTONDO OLBIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 394/2014 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura: Dott.ssa Federica Lunari

Tecnico incaricato alla perizia:

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc52164384f0

1. PREMESSA 3

2. OGGETTO DELL'INCARICO 3

3. QUESITO N.1 3

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 di 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. 3

4. QUESITO N. 2 8

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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd 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. 8

5. QUESITO N. 3 15

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: 15

a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 15

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 15

c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato. 15

6. QUESITO N. 4 16

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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale. 16

7. QUESITO N. 5 16

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. 16

8. QUESITO N. 6 16

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 16

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc52164384f0

9. QUESITO N. 7 18

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. 18

10. QUESITO N. 8 18

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. 18

11. QUESITO N. 9 18

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, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. 18

12. QUESITO N. 10 19

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. 19

13. QUESITO N. 11 19

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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. 19

14. QUESITO N. 12 20

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. 20

15. QUESITO N. 13 20

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. 20

16. QUESITO N. 14 20

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamento e correzioni sulla basse 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 20

ALLEGATI 23

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc521643844f0

1. PREMESSA

La sottoscritta

, iscritta all'ordine degli ingegneri di Sassari al n. , il giorno 28 aprile 2023 mediante giuramento di rito riceveva dal Giudice Dott.ssa Federica Lunari l'incarico per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 394-2014.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di un immobile residenziale sito in via Orsa Maggiore n. 91 a Porto Rotondo, comune di Olbia; nello specifico il bene in esecuzione è distinto al catasto fabbricati del comune di Olbia al Foglio 2 Particella 685 sub. 14.

3. QUESITO N.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 DI PIGNORAMENTO, OPPURE CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI) SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI ED EVENTUALI CARENZE NELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI; PREDISPONGA, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED, IN OGNI CASO, I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA.

Risposta n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:

- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;
- certificato notarile ventennale;

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

- nota di trascrizione.

Non sono presenti all'interno del fascicolo visure o planimetrie catastali.

La Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (all. A).
- planimetrie e visure catastali (all. B);
- verifica contratto di locazione in essere (all. F);
- certificato anagrafico di matrimonio esecutato (all. H).

Consultati i documenti e i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania alla data del 03 ottobre 2024, risulta quanto segue:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare del 13.07.2020, n. rep. 378 rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 02.10.2020, ai nn. 5149/7234.

A favore , sede di , C.F.

Contro:

nato a , C.F. – quota ½.

, nata il , C.F. – quota ½.

Unità negoziale

- Immobile sito nel comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo distinto al NCEU al foglio 2, Particella 685 subalterno 14, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani.

Quota: 1/1.

Atto giudiziario – Sentenza traslativa del 06.12.2019, n. rep. 442/2019 rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 03.07.2020, ai nn. 3274/4692.

Soggetti interessati

A favore , nata , C.F.

Contro nato il , C.F. .

Unità negoziale

- Immobile sito nel comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo distinto al NCEU al foglio 2, Particella 685 subalterno 14, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani.

Quota: 1/2.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

Nota: il Tribunale Civile di Tempio Pausania in data 06 dicembre 2019 ha pro nunciato la sentenza n.442/2019 , ove, definitivamente decidendo nella causa per la cessazione degli effetti civili del matrimonio concordatario tra , ha fatto proprie le conclusioni congiunte delle parti riportate nella parte motiva e da intendersi integralmente trascritte nel dispositivo della sentenza, ad ecce zione del punto 3 degli accordi, e in particolare:(1 ...omissis)2 - disporre, ai sensi dell'art.5 comma 8 l.898/1970 ai fini di adempimento degli obblighi patrimoniali nascenti dal matrimonio in unica soluzione, il trasferimento dal a favore della sig.ra Pastore Benet Tiziana della di lui quota del 50% della piena proprietà dell'immobile sito in Olbia (SS) località Porto Rotondo, via orsa maggi ore, 91, appartamento di civile abitazione censito al catasto fabbrica ti del comune di Olbia al foglio 2, particella 685, subalterno 14, abitazione di tipo civile di classe a/2. vani 6 superficie catastale mq.1 22, r.c. 867,65, con esonero del competente conservatore dei rr. ii. d a ogni responsabilità ai sensi di legge(3 - ...omissis)4 - a decorrere dalla sentenza di divorzio la si accolla per intero tutte le spese ordinarie e straordinarie dell'immobile sito in Olbia (SS) località Porto Rotondo, via Orsa Maggiore 91, appartamento di civile abitazione censito al catasto fabbricati del comune di Olbia al foglio 2, particella 685, subalterno 14, nonché' quelle di trascrizione nei rr.ii. e di eventuali atti pubblici di trasferimento ed eventuali spese notarili(5 - ...omissis).

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 23.09.2015, n. rep. 928 rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 10.11.2015, ai nn. 5438/7649.

Soggetti interessati

A favore . – , sede , n. , C.F. .

Contro nato a , C.F .

Unità negoziale

- Immobile sito nel comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo distinto al NCEU al foglio 2, Particella 685 subalterno 14, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani.

Quota: 1/2.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 11.12.2014, n. rep. 1975/2014 rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 22.01.2015, ai nn. 300/398.

Soggetti interessati

A favore – , sede , , C.F. .

Contro , nata il , C.F.

Unità negoziale

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

– Immobile sito nel comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo distinto al NCEU al foglio 2, Particella 685 subalterno 14, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani.

Quota: 1/1.

Atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro preventivo finalizzato a confisca del 29.08.2013, n. rep. 4062/2013 rogante Ufficio G.I.P. del Tribunale sede di Savona, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 18.10.2013, ai nn. 5973/8050.

A favore con sede , C.F.

Contro nato a , C.F. .

Unità negoziale

– Immobile sito nel comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo distinto al NCEU al foglio 2, Particella 685 subalterno 14, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani.

Quota: 500/1000.

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di separazione personale del 02.03.2010, n. rep. 523/2010 rogante Tribunale di Savona, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 18.12.2012, ai nn. 1381/10544.

Soggetti interessati

A favore , nata a il , C.F. .

Contro nato il , C.F. .

Unità negoziale

– Immobile sito nel comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo distinto al NCEU al foglio 2, Particella 685 subalterno 14, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani.

Quota: 500/1000.

Atto di donazione a rogito del notaio del 26.09.2007, n. repertorio 41636/21591, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 09.10.2007, ai nn. 7428/12187.

Soggetti interessati

A favore , nata il , C.F.

Contro nato il , C.F. .

Unità negoziale

– Immobile sito nel comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo distinto al NCEU al foglio 2, Particella 685 subalterno 14, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

Quota: 1/2 proprietà in regime di separazione di beni.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio del 30.11.2006, n. repertorio 38625/19067, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 03.01.2007, ai nn. 7/124.

Soggetti interessati

A favore – , sede di , .

Contro nato a il , C.F. .

Unità negoziale

– Immobile sito nel comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo distinto al NCEU al foglio 2, Particella 685 subalterno 14, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani.

Quota: 1/1 proprietà in regime di separazione di beni.

Atto di compravendita a rogito del notaio del 30.11.2006, n. repertorio 38624/19066, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 03.01.2007, ai nn. 47/123.

Soggetti interessati

A favore:

nato a il , C.F. .

Contro:

nato in il C.F , per la quota di 1/3, proprietà in regime di separazione di beni.

nato in il C.F. , per la quota di 1/3, proprietà in regime di separazione di beni.

nato in il C.F. , per la quota di 1/3, proprietà in regime di separazione di beni.

Unità negoziale

– Immobile sito nel comune di Olbia, Loc. Porto Rotondo distinto al NCEU al foglio 2, Particella 685 subalterno 14, natura – A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani.

Quota: 3/3 proprietà.

Nota: La parte acquirente si dichiara edotta che con l'acquisto dell'immobile in oggetto aderisce automaticamente al "Consorzio di Porto Rotondo", obbligandosi ad osservarne lo statuto e le altre regolamentazioni.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

Ricorso per intervento nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto da parte della società unipersonale con sede legale , codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Treviso e Belluno , rappresentata, in forza di procura speciale a rogito del , Notaio in Pordenone, del 26 giugno 2017, n. repertorio 295454, n. raccolta 29754 (all. 1), da con sede legale in , iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. , partita IVA e codice fiscale n. .

, in data , ha concluso con . contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili in blocco ai sensi e per gli effetti della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, debitamente pubblicizzata mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 74 del 24.06.17, Parte Seconda, crediti tra i quali rientra quello dell'esecuzione in oggetto

Pertanto la Brisca chiede di partecipare, alla distribuzione della somma che si ricaverà dall'esecuzione intrapresa per il credito di cui in narrativa, e pari ad €. 325.658,65 (oltre interessi semplici come per Legge e per contratto ed in ogni caso entro i limiti di cui alla L. 108/1996), oltre spese e successive, oltre interessi maturandi, tasse, compensi ed accessori tutti fino alla data dell'effettivo pagamento salvo assegnazione in conto, oltre le spese del presente procedimento. Con espressa riserva di conteggio finale in sede di liquidazione.

4. QUESITO N. 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 ETC.); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, "RD 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.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc52164384f0

Risposta n. 2

Visionato tutto il materiale inerente la causa e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione dell'immobile oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche.

1_Ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta della visura e della planimetria catastale dell'immobile (all. B).

2_Domanda, in data 04.07.2023, di accesso ai documenti amministrativi del comune di Olbia per la richiesta di Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici (all. C).

Reperito parte del materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto a inviare in data 27.10.2023 a mezzo servizio postale e telematico, alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali.

In data 14.11.2023, alla presenza del sig. in rappresentanza dall'I.V.G. e dell'esecutata sig.ra , la scrivente Ctu si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione al fine di effettuare l'accesso, in tale occasione è stato eseguito il rilievo fotografico del bene ed è stata comunicata la necessità di eseguire un ulteriore sopralluogo sulla scorta della documentazione da acquisire presso gli uffici tecnici del comune di Olbia.

In data 07.08.2024, previa comunicazione per pec alle parti, alla presenza della sig.ra sono proseguite le operazioni peritali con l'esecuzione del rilievo dell'immobile (all. D).

Descrizione del bene.

L'immobile oggetto di perizia è costituita da una villetta a schiera con annesso giardino di pertinenza sita in via Orsa Maggiore n. 91 in Loc. Porto Rotondo a Olbia, distinta al catasto fabbricati al Foglio 2, Particella 685 subalterno 14.

Porto Rotondo sorge in un'insenatura naturale quasi circolare, compresa nella parte nord-orientale della Sardegna compresa tra il golfo di Cugnana e quello di Marinella.

Il villaggio di Porto Rotondo, frazione del Comune di Olbia, abitato tutto l'anno con un incremento notevole di residenti nel periodo estivo, ha le connotazioni di un piccolo centro urbano dotato di tutti i servizi primari: scuole, supermarket, farmacia, chiesa, teatro, bar, ristoranti e negozi. Dista da Olbia e dal relativo porto e aeroporto circa 15 Km, da cui è raggiungibile percorrendo la SS 125.

Secondo quanto previsto dal P.U.C. del comune Olbia l'area urbana su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade in zona F3 "*zona turistica*".

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0



Aerofoto con individuazione della frazione di Porto Rotondo.



Aerofoto di Porto Rotondo con ubicazione dell'immobile oggetto di perizia.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc52164384f0



Aerofoto individuazione dell'immobile oggetto di perizia.

Via Orsa Maggiore, su cui sorge l'abitazione in oggetto è una traversa di via Sa Matta Poderada diramazione dalla via centrale "via Porto Rotondo", da cui dista circa 600 m. L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale edificato nei primi anni ottanta dalla soc. "Su Miriagu S.r.l." su un lotto di terreno situato a monte della via principale di Porto Rotondo, in una zona interna situata a ridosso del "Monte Majore" relativamente lontano dalla linea di costa.

Il complesso è composto da diverse unità abitative a schiera mediamente organizzate su due piani fuori terra.

La zona circostante alla residenza è caratterizzata da piccoli complessi edilizia, principalmente a vocazione residenziale, realizzati su uno o due livelli pienamente integrati nella vegetazione autoctona composta prevalentemente da macchia mediterranea e alberi di olivastro e ginepri.

L'abitazione si sviluppa su due livelli oltre al solarium, e si presenta con una pianta rettangolare secondo un asse nord est - sud ovest.

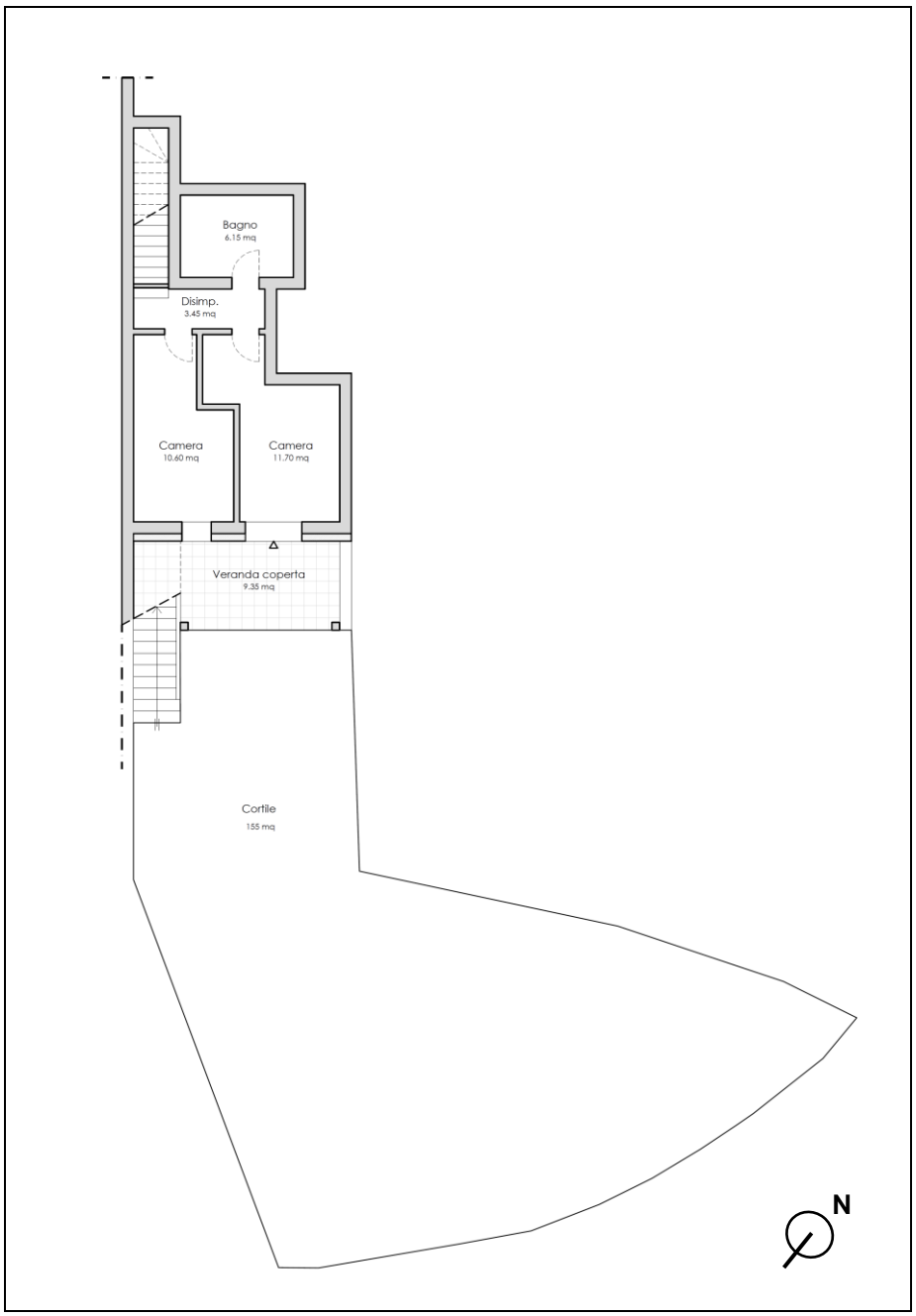
Dal parcheggio sterrato sito al civico n. 91 di via Orsa Maggiore, attraverso un cancelletto pedonale, si accede all'ampio giardino di pertinenza delle dimensioni di circa 155 mq, a seguire un vialetto lastricato conduce alla veranda antistante l'ingresso al piano terra; in prossimità dell'ingresso, in appoggio al confine della proprietà, una scala esterna conduce al piano primo e al solarium.

Una veranda coperta delle dimensioni di circa 9,35 mq, realizzata con travi e travetti in legno lamellare sormontati da un tavolato opportunamente impermeabilizzato e rifinito

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

con coppi, introduce alle due camere poste al piano terra ciascuna dotata di porta finestra con affaccio sulla suddetta veranda.

La camera posta sul lato nord-ovest ha le dimensioni di circa 11,70 mq, quella sul lato nord-est di c.a. 10,60 mq.; entrambe le camere si affacciano su un disimpegno di forma rettangolare delle dimensioni di c.a. 3,45 mq sul quale si attestano l'ampio bagno cieco di c.a. 6,15 mq e la scala che conduce al piano primo. Allo stato attuale la scala è stata chiusa attraverso una parete in cartongesso.



Pianta stato di fatto - Piano terra.

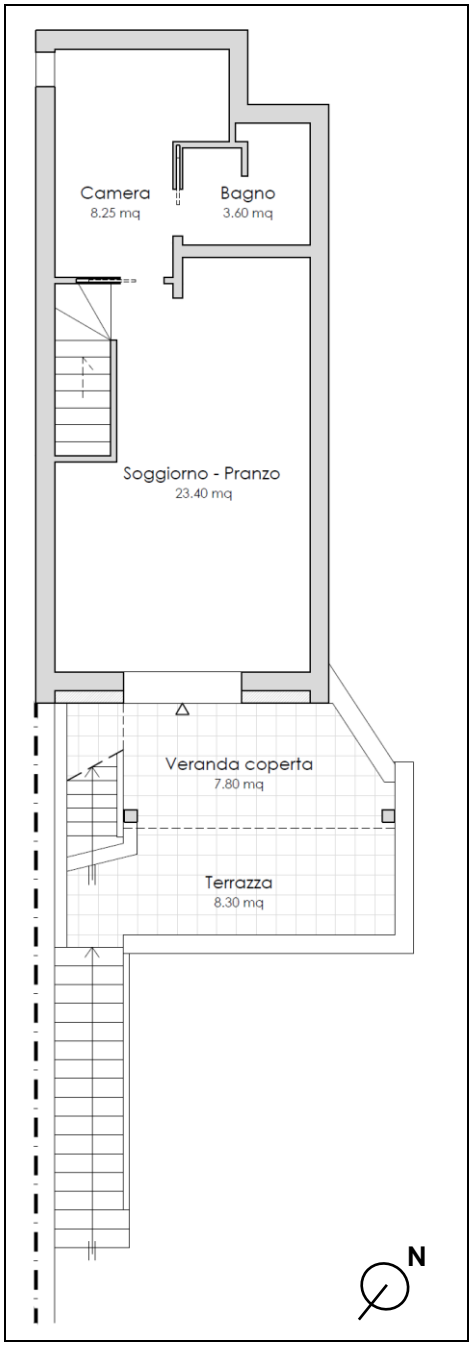
Il piano primo è composto da un soggiorno pranzo delle dimensioni di circa 23,40 mq, con angolo cottura a vista separato dal resto dell'ambiente da un bancone snack.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc52164384f0

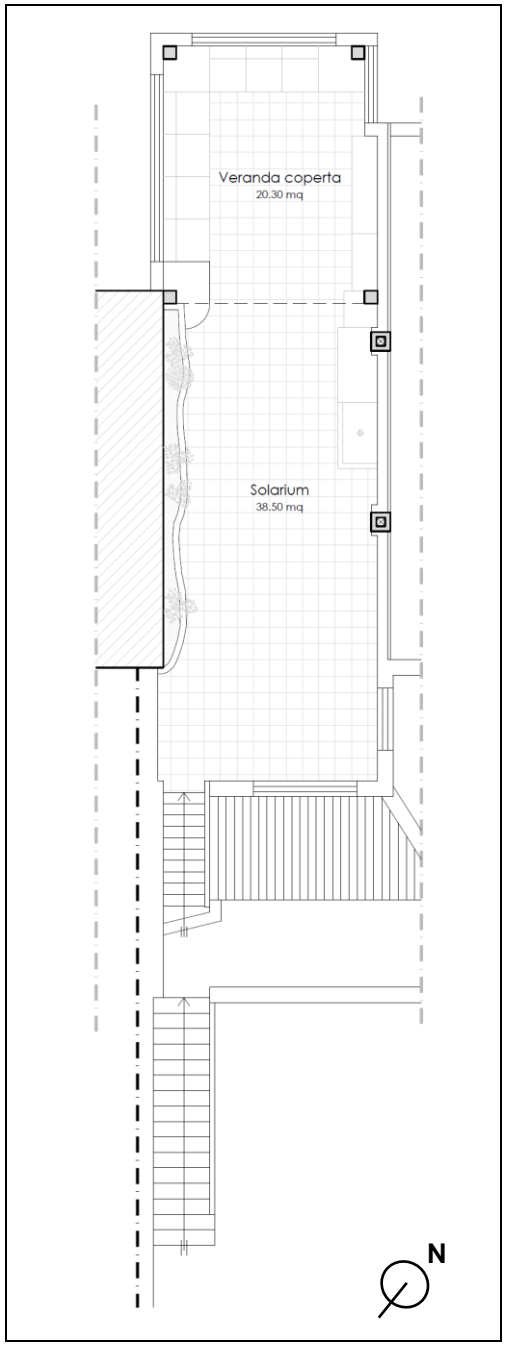
Sul lato nord-est è posizionata la scala interna di collegamenti con il piano terra, adiacente all'angolo cottura, una porta scorrevole conduce a una camera di 8,25 mq che prende luce da una finestra rivolta sulla facciata nord-est, e a un bagno cieco delle dimensioni di c.a 3,60 mq.

Un'ampia vetrata scorrevole che occupa quasi l'intera parete posta sul lato nord-ovest consente l'accesso a una veranda di circa 15,80 mq, di cui c.a. 7,80 mq sono coperti con copertura in legno lamellare.

La veranda gode di un affaccio sul giardino di proprietà, dal quale ha un accesso diretto attraverso la scala esterna che conduce anche al soprastante solarium.



Pianta stato di fatto - Piano primo.



Pianta stato di fatto - Solarium.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc52164384f0

Il solarium, dalla forma rettangolare e superficie netta di circa 58,80 mq è dotato nell'estremo sud-est di una copertura di legno di c.a. 20,30 mq, al di sotto della quale sono state realizzate delle sedute in muratura.
Il solarium è caratterizzato dalla presenza di un'ampia aiuola dalla forma curvilinea che si sviluppa lungo il confine est, inoltre dispone di una piccola doccia.
La privacy è garantita sul lato est dal muro di confine, mentre sul lato ovest è stata realizzata una pannellatura di legno che sovrasta il muretto di divisione con la veranda adiacente di altra proprietà.
Dal solarium si ha una vista sia sull'estesa area verde posta a monte del residence "Su Miriagu" che sul borgo di Porto Rotondo.
Le aree esterne che si sviluppano sul fronte dell'edificio si presenta ben curato e trattato con prato inglese e aiuole con piante tipiche della macchia mediterranea, il confine con le proprietà confinanti è mitigato dalla presenza di una fitta siepe decorativa.

Aspetti costruttivi e tipologici

Il complesso residenziale "Su Miriagu", che accoglie l'unità immobiliare in esame appare come un condominio signorile ben inserito nel contesto limitrofo. Da un punto di vista estetico si presenta nell'insieme in discreto, la struttura ha caratteristiche tipologiche e architettoniche tipiche della zona e in uso da diversi decenni.
Elementi caratterizzanti di tale corrente architettonica possono essere sintetizzati mediante l'uso abbondante di materiali lapidei ornamentali, la realizzazione di verande con pilastri e archi, l'utilizzo di colorazioni pastello in facciata, marcapiani messi in risalto la realizzazione costante del tetto a padiglione o a doppia falda con coppi.
Le aree esterne sono caratterizzate dalla presenza di aree verdi ben curate e vialetti pavimentati che conducono all'ingresso delle varie unità abitative.
L'immobile è caratterizzato da finiture di pregio sia per quanto attiene l'involucro esterno, in buona parte rivestito in granito che per quanto riguarda gli interni. .
Le caratteristiche costruttive e di finitura si possono sintetizzare come segue:

- struttura portante di tipo a telaio con pilastri e travi in cemento armato;
- solai piani ed inclinati in latero-cemento;
- coperture a doppia falda e manto di finitura con coppi;
- tramezzature in blocchi di laterizio forato da cm 8;
- finitura esterna con intonaco stile rustico e tinteggiatura con pitture dalle tonalità tenue o blocchi di granito;
- pavimenti, rivestimenti e scale realizzate in Cerasarda o similare;
- serramenti esterni in legno con vetro camera;
- impianto per riscaldamento con ventilconvettori.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

Gli impianti idrico ed elettrico della u.i. sono apparsi nella norma, le condizioni complessive di conservazione e manutenzione sia esterne che interne sono discrete, l'immobile necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria.

5. QUESITO N. 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 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 QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO*.

Risposta n. 3:

La sottoscritta Ctu ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento, hanno permesso l'individuazione del bene oggetto di perizia.

Di seguito l'elenco dei beni pignorati:

immobile residenziale sito in Loc. Porto Rotondo a Olbia in via Orsa Maggiore n. 91 distinto al NCEU del comune di Olbia al Foglio 2 con:

- **Mapp.le:** 685
- **Sub:** **14**
- **Categoria** A/2
- **Classe** 1
- **Consistenza** 4,5 vani
- **Superficie catastale** 119 mq totale escluse aree esterne scoperte 93mq;
- **Rendita** € 650,74

Intestato a: , nata a il , C.F.

- - Proprietà per ½.
- - Proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni.
- **Dati derivanti da:** Variazione toponomastica del 01.07.2020 Pratica n. SS0035669 in atti dal 01.07.2020 Variazione toponomastica d'ufficio (n. 12340.1/2020).

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc52164384f0

6. QUESITO N. 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 REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Risposta n. 4:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato e munito di planimetria catastale.

Dal raffronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità sostanziali tra quanto rilevato e quanto accatastato.

7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Il lotto sul quale insiste il complesso residenziale oggetto di stima ricade nel PUC del comune Olbia in zona F3 "*zona turistica*".

8. QUESITO N. 6

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

Risposta n. 6:

Al fine di rispondere al presente quesito la Ctu, in data 04.07.2023 e in data 18/01/2024 prot. 6735, faceva richiesta di accesso ai documenti amministrativi del comune di Olbia inerenti la Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici (all. C).
Successivamente l'ufficio preposto rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione in sanatoria n. 3790 ai sensi della Legge n. 47/85 e L.R. 23/85, rilasciata il 20.12.1995.
- DIA 139/06 del 19.12.2006 per lavori di risanamento e ristrutturazione interna senza aumento di volume.
- Pratica edilizia n. 160/2007 del 21.02.2007 per la realizzazione delle verande coperte. La pratica non è stata conclusa.
- SCIA prot. 453 del 03.01.2014 cod. univoco SUAP 7171 del 20.12.2013 per avvio attività ricettiva extralberghera di "Esercizio saltuario del servizio di alloggio e prima colazione (B&B)".
  Con determinazione del Dirigente del settore sviluppo, pianificazione provveditorato sportello unico imprese n. 181 del 26.02.2014 la prativa è stata archiviata con adozione di **provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e dichiarazione di inefficacia**.

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

Piano terra:

- La camere al piano terra sono state ridimensionate traslando il tramezzo divisorio, inoltre lo stesso presenta una nicchia che ha consentito la realizzazione di un armadio a muro all'interno della camera più grande.
- L'accesso alla scala che conduce al piano superiore è stato chiuso.

Piano primo:

- Il soggiorno è stato rimodulato, creando un unico ambiente con angolo cottura, l'angolo che in progetto è destinato alla cucina è stato incluso nella camera, anche il bagno è stato rimodulato creando un ambiente con una pianta più articolata.
- La scala che conduce al piano terra è stata chiusa.
- La copertura della veranda non è stata autorizzata in quanto la pratica autorizzativa non è mai stata conclusa.

Solarium:

- E stata realizzata una veranda coperta il cui iter autorizzativo non è mai stato concluso.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc52164384f0

Tali difformità sono sanabili mediante una pratica di sanatoria.
L'immobile è in possesso di certificato di agibilità n. 8458 del 08.06.2003.

9. QUESITO N. 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.

Risposta n. 7:
A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

10. QUESITO N. 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.

Risposta n. 8:
Il bene è gravato da morosità nei confronti del condominio "Su Miriagu", così come indicato nel riepilogo fornito dall'amministratrice del condominio sig.ra
La signora ha un debito nei confronti del condominio di € 5.241,55 aggiornato al giorno 30.06.2024 oltre alla quota dell'anno in corso di € 1.949,98 (all. G).
La Ctu ha inoltre richiesto la presenza di pendenze nei confronti del Consorzio Porto Rotondo, il quale ha comunicato che le quote consortili relative alla proprietà della Consorziata risultano tutte saldate, attualmente è in corso l'emissione della fattura dei consumi idrici 2024 per un totale di 256.19€ iva inclusa.
Dall'ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente perizia, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, al 03.09.2024, non risultano trascritti, a carico del bene altri procedimenti giudiziari.

11. QUESITO N. 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

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be91167bd3efcc5216438 4f0

ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; IN QUESTA IPOTESI L'ESPERTO DOVRÀ, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Risposta n. 9:

Vista la conformazione del bene, che di fatto costituisce un'unica unità immobiliare la Ctu ritiene che non possa essere venduto in più lotti.

12. QUESITO N. 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.

Risposta n. 10:

Il bene oggetto di pignoramento è di un'unica proprietà ovvero della sig.ra , nata a il , C.F. .

13. QUESITO N. 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMAMENTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICHI SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL GIUDIZIO PER LA LIBERAZIONE DEL BENE E DOVRÀ ESPRIMERE UN PARERE IN ORDINE ALLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Risposta n. 11:

L'immobile costituisce la residenza principale della proprietaria.

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

In data 23.10.2023 Prot. n. 307330 è stata inviata presso l'Agenzia delle Entrate istanza di verifica contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto di esecuzione, da cui è stato confermato che non risultano registrati contratti di locazione e di locazione(all. F).

14. QUESITO N. 12

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Risposta n. 12:

L'immobile non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15. QUESITO N. 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.

Risposta n. 13:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità.

Non sono presenti vincoli.

16. QUESITO N. 14

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE 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

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

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

Risposta n. 14:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€.tot./mq.) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Visto lo stato dell'immobile così come meglio descritto al p.to 4 della presente relazione e documentato dal rilievo fotografico (all. E), tenendo conto della localizzazione e dell'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso e dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene che il più probabile valore di mercato sia €/mq 3.700.

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento α che tenga conto della spese da sostenere per la pratica di sanatoria.

Pertanto il valore dell'immobile sarà:

$V = \alpha\ V_s$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore venale dello stato di fatto

Si ritiene che un congruo coefficiente di deprezzamento che tenga conto dei costi per la regolarizzazione edilizia/ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile sia pari al 2% ovvero α = 0,98. Pertanto:

- Superficie commerciale immobile Sc [mq]= $S_{cp.t.}+S_{cp.p}+S_{cv1}+S_{cv2}+S_{csol}+S_{clc}+S_{cg}$

Superficie commerciale piano terra $S_{cp.t.}$	47,00 mq x100%=	47,00 mq
Superficie commerciale piano terra $S_{cp.p.}$	45,55 mq x100%=	45,55 mq
Superficie commerciale verande coperte S_{cv1} (mq 25)	25 mq x 30%=	7,50 mq
Superficie commerciale verande scoperte S_{cv2}	14,30 mq x 10%=	1,43 mq
Superficie commerciale solarium S_{csol}	61,30 mq x 10%=	6,30 mq

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc52164384f0

Superficie giardino S_{cg}	158 mq x 10%= 15,80 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq] 123,59 mq

▪ Valore di mercato v [€/mq]	€	3.700,00
▪ **VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE V_s= Scxv**	**€**	**457 283,00**
▪ α = coefficiente di deprezzamento		0.98
▪ **VALORE VENALE DELL'IMMOBILE V = α Vs**	**€**	**448 137,30**

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **Euro 448 100,00.**

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0

ALLEGATI

Allegato A	Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
Allegato B	Documentazione catastale - visura e planimetria
Allegato C	Concessione Edilizia
Allegato D	Verbali di sopralluogo
Allegato E	Documentazione fotografica
Allegato F	Verifica contratti di locazione
Allegato G	Pendenze condominiali
Allegato H	Certificato anagrafico di matrimonio esecutato

Firmato Da: SOLINAS MARIATERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ead04a37be9167bd3efcc5216438 4f0