

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 88/12

UDIENZA: 07 Giugno 2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER

STIMA IMMOBILIARE



G.E.: DOTT. ALESSANDRO DI GIACOMO

CTU :ING. MARCO COLUMBANO

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Sassari e di Olbia-Tempio con il numero 805, con Studio Tecnico nel Comune di Arzachena (O.T.) in Via Mameli n°18, in data 27 Gennaio 2016 ha ricevuto incarico dal Giudice dell'esecuzione in epigrafe per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp. att. c.p.c.

Il Giudice ha sottoposto l'esperto ai quesiti che di seguito sono stati svolti.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c. (ART. 173 BIS DISP.ATT.C.P.C.)

Il sottoscritto, a seguito di giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data **27.01.2016**, ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate.

PREMESSA

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze:

	DOCUMENTI AGLI ATTI	STATO	NOTE
1	Nota Di Trascrizione Pignoramento	PRESENTE	
2	Ispezione Ipotecaria	PRESENTE	
3	Schede Catastali	PRESENTI	Acquisite CTU
4	Atto Di Pignoramento	PRESENTE	
5	Avvisi di ricevimento	PRESENTI	
6	Avviso Signor	PRESENTE	
7	Avviso ai Creditori Banca	PRESENTE	
8	Certificato notarile	PRESENTE	

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

9	Fascicolo di Parte	PRESENTE	
10	Istanza di Vendita	PRESENTE	
11	Richiesta di inserimento nel sistema telematico Avv.	PRESENTE	
12	N°2 Ricorsi per intervento	PRESENTI	
13	Ricorso per decreto ingiuntivo	PRESENTE	
14	Ricorso per ingiunzione	PRESENTE	
15	Atto di precetto	PRESENTE	
16	Visure Camerale	PRESENTE	Acquisita CTU
17	Nota di iscrizione a ruolo	PRESENTE	
18	Visure Catastali	PRESENTI	Acquisite CTU

Il sottoscritto ha provveduto a notificare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e al creditore procedente, la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

In particolare la sequenza delle comunicazioni è stata la seguente:

a) Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per il 24.03.2016, presso il luoghi per cui è causa, in Olbia via Maroncelli snc, alle ore 9.30 e di questo è stato dato avviso (**Allegato 6 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali"**) a:

- Parte debitrice, -----, Via , C.F.:
 come da relate di notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R;

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

- Parte procedente, ----- con sede in , codice fiscale domiciliata presso lo studio **Avv. ,** Via ----- 07100 Sassari (SS), a mezzo posta elettronica;
- Istituto Vendite Giudiziarie, **IVG Tempio Pausania**, via Palau n° 17 - 07029 Tempio Pausania (OT), a mezzo posta elettronica.

b) Risultanze dei sopralluoghi.

Nell'occasione del primo sopralluogo in data 24.03.2016, per quanto riguarda il terreno oggetto di pignoramento sito in Comune di Arzachena in località "Liscia di Vacca" "Miata", distinto in catasto al Foglio 20, Mappale 138, si è potuto fotografare e rilevare senza nessun tipo di problematica in quanto, anche senza la presenza della proprietà, l'accesso era libero.

Presso via Maroncelli in Comune di Olbia, più precisamente nel Complesso commerciale e residenziale Lotto C10, alla presenza del Custode giudiziario del bene, si è potuto esclusivamente fotografare dall'esterno l'immobile oggetto di pignoramento in quanto non presente alcun rappresentante legale della

L'inizio delle operazioni peritali per l'immobile è stato spostato in data 19.05.2016 presso i luoghi per cui è causa, in accordo con il Custode giudiziario di Tempio Pausania che è riuscito a mettersi in contatto con la persona in possesso delle chiavi, prima dell'accesso forzoso richiesto dal sottoscritto all'I.V.G. per consentirne l'accesso, in via Maroncelli snc, alle ore 11.

In seguito il sopralluogo è proceduto con l'avvenuto accesso all'immobile ed una dettagliata ispezione a mezzo di misurazioni e di realizzazione di fotografie dell'interno e del contesto esterno circostante (**Allegato 4 "Documentazione fotografica"**).

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

Presso via Maroncelli in Comune di Olbia, più precisamente nel Complesso commerciale e residenziale Lotto C10, alla presenza del Custode giudiziario del bene, si è potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento consiste esclusivamente nel magazzino riportato nel catasto fabbricati di Olbia al foglio 31, mappale 2824 sub. 33, via Maroncelli snc, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita € 643,66 .

Il rappresentante della ----- presente al sopralluogo ha confermato quanto sopra esposto.

Quindi nella planimetria catastale (ALLEGATO 1 " Documentazione catastale") , la presenza di un Box e di una Cantina ne evidenzia esclusivamente gli immobili di confine e non di proprietà. Ne consegue che non sono necessarie modifiche catastali così come richieste dal CTU nella seconda richiesta di proroga concessa dal Tribunale di Tempio Pausania.

c) Proroga deposito relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare.

Il sottoscritto, non essendo riuscito a concludere le operazioni peritali, a causa di oggettivi impedimenti non dipendenti dalla propria volontà, dovuti :

- alla mancata consegna in tempi utili da parte degli enti preposti (comune di Olbia) , nonostante le reiterate richieste , della documentazione necessaria ad espletare l'incarico in maniera compiuta;
 - al fatto che in occasione del primo sopralluogo non era presente alcun rappresentante legale della ----- e quindi non si è potuto accedere all'immobile;
 - allo spostamento data del secondo sopralluogo per oggettivi impedimenti dell'IVGTP e della ----- è stato fatto in data 19.05.2016 ;
 - al fatto che la scadenza per la consegna della bozza era fissata per il 23.05.2016 , ossia 45 giorni prima dell'udienza del 07.07.2016,
- ha richiesto e ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione autorizzazione a prorogare il deposito del proprio elaborato peritale.

Ing. Marco Columbano



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

PROVVEDA ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

RISPOSTA

Si è avuto accesso all'immobile con le problematiche sopra descritte, che hanno portato al rinvio delle operazioni peritali .

QUESITO 2

PROVVEDA ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali ; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

RISPOSTA

1) Identificazione degli immobili

I beni immobili sono i seguenti:

- unità adibita a magazzino e cantina riportata nel catasto fabbricati di Olbia al foglio 31, mappale 2824 sub. 33, via Maroncelli snc, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita € 643,66

La proprietà fa parte dell'edificio denominato " Complesso commerciale e residenziale Lotto C10".

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

- Il terreno registrato nel catasto terreni del comune di Arzachena in località "Liscia di Vacca" "Miata", al foglio 20, mappale 138, classe 1, consistenza 450 mq, reddito dominicale € 0,05 e reddito agrario € 0,02.

La proprietà, dalla ricerca eseguita tramite certificato di destinazione urbanistica presso gli uffici tecnici del comune di Arzachena, è destinata dal programma di fabbricazione in " Zona H, zona di salvaguardia ambientale rispetto o vincolo particolare".

2) Pignoramento Immobili

Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Dott.ssa ---- il 20/02/2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il giorno 24/04/2012 al Registro generale n° 3789 ed al Registro particolare n. 2785 , a favore della **Banca** ----- con sede in ---, ----- domiciliata presso lo studio **Avv.** -----, Via -----, 07100 Sassari (SS), contro la **Società** -----, Via -----, -----, C.F.: -----, amministratore unico la ----- nata a ----- il -----, C.F:-----.

A seguito dell'analisi della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., verificata la presenza agli atti del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il sottoscritto ha comunque provveduto, ritenendolo necessario, ad acquisire le visure catastali, le schede catastali, l'estratto di mappa catastale, (**Allegato1"documentazione catastale"**), e a rieseguire le ispezioni ipotecarie (**Allegato2 "ispezioni ipotecarie"**), ed ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul compendio pignorato, identificato e descritto nel proseguo della relazione, che trova:

- per quanto riguarda le unità negoziale 1 (Catasto fabbricati comune di Olbia al Foglio 31 particella 2824 sub 33) nella **piena proprietà per intero della Società** -----, nella **quota di 1/1;**

Ing. Marco Columbano



– per quanto riguarda l'unità negoziale 2 (Catasto terreni comune di Arzachena al Foglio 20 mappale 138) nella **piena proprietà per intero della** -----, della **quota di 1/1**.

Non è stato acquisito l'atto di provenienza in quanto la provenienza risulta specificata negli atti allegati al fascicolo.

3) Estremi dell'atto di provenienza

Relativamente alla proprietà sull'immobile distinto al Catasto fabbricati comune di Olbia al Foglio 31 particella 2824 sub 33 della società ----- risultano le seguenti trascrizioni:

- Vendita a rogito del Dott. -----, Notaio in Olbia, in data 9 ottobre 2008, repertorio n. 88974/23176, registrato a Olbia, trascritto a Tempio Pausania il 22 aprile 2008, registro generale n. 4645, registro particolare n. 3052.

Relativamente alla proprietà sull'immobile distinto al Catasto terreni comune di Arzachena al Foglio 20 mappale 138 della ----- risultano le seguenti trascrizioni:

- Vendita a rogito del Dott. -----, Notaio in Olbia, in data 13 aprile 1994, repertorio n. 74462, registrato a Olbia, trascritto a Tempio Pausania il 29 aprile 1994, registro generale n. 2651, registro particolare n. 1911.

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

QUESITO 3

PROVVEDA a fornire un'adeguata descrizione dei beni;

RISPOSTA

L'unità pignorata è ubicata in Comune di Olbia, prov. Olbia-Tempio, in via Maroncelli, all'interno del Complesso commerciale e residenziale Lotto C10.

L'identificazione catastale del compendio è la seguente:

CATASTO FABBRICATI	MAGAZZINO	Catasto fabbricati di Olbia, foglio 31, mappale 2824 sub.33, via Maroncelli snc, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita euro 643,66.
CATASTO TERRENI	INCOLT. PROD.	Catasto terreni di Arzachena, foglio 20, mappale 138, località "Liscia di Vacca" "Miata", classe 1, consistenza 450 mq, reddito dominicale euro 0,05 e reddito agrario euro 0,02.

CONSISTENZA UTILE LORDA

Catasto fabbricati di Olbia , foglio 31, mappale 2824 sub. 33

Piano Interrato :

Superficie lorda commerciale magazzino =mq . 126,66

CONSISTENZA UTILE NETTA

Catasto fabbricati di Olbia, foglio 31, mappale 2824 sub. 33

Piano	Vano	Superficie Utile/calpestabile (MQ)	Altezza med. (MT.)
Interrato	Magazzino	116,26	2,60
Totale Superficie Utile		116,26	2,60

Ing. Marco Columbano



CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE ESTERNE ED INTERNE

L'edificio dove è situata l'unità, oggetto della perizia, è denominato "Complesso commerciale e residenziale Lotto C10".

Al **piano seminterrato**, è presente l'unità censita al catasto fabbricati di Olbia al foglio 31, mappale 2824 sub. 33, via Maroncelli snc, che si presenta come magazzino e relativa cantina adiacente.

Descrizione e specifiche costruttive:

- TIPO DI STRUTTURA MURARIA PORTANTE : la struttura portante è realizzata in struttura mista con pilastri inseriti all'interno del magazzino dello spessore 30 cm. ;
- TIPO DI STRUTTURA DEI TRAMEZZI : il magazzino perimetralmente è costituito da tramezzi divisorii realizzati in forati da 8 cm e da blocchi in calcestruzzo da 30 cm;
- TIPO DI STRUTTURA DEI SOLAI INTERMEDI; solai in latero cemento spessore presumibilmente 20+4;
- TIPO DI PAVIMENTAZIONE: cemento;
- TIPO DI SERRAMENTI CARATTERISTICHE E MATERIALE : Portone garage in alluminio;
- TIPO DI INTONACI E TINTEGGIATURA ESTERNA: gli intonaci interni ove presenti sono presumibilmente realizzati in intoprem e le tinteggiature ove presenti in simil quarzo .

Caratteristiche della zona

La zona di Olbia, in cui è inserito l'immobile di cui trattasi, è servita da esercizi commerciali di ogni genere, dista pochi chilometri dalle più prestigiose spiagge della Costa Nord – Est della Sardegna ed in particolare della Costa Smeralda .

Ing. Marco Columbano



QUESITO 4

PROVVEDA a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione "se occupati da terzi", del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all' esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell' eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

RISPOSTA

Gli immobili della -----, Via -----, C.F.: -----, amministratore unico la ----- nata a Sassari il -----, C.F: ----- e della stessa non risultano essere occupati .

QUESITO 5

PROVVEDA a verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare Domande Giudiziali ,sequestri ed altre trascrizioni Atti di asservimento urbanistici , eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione .

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni , servitù, uso, abitazione).

RISPOSTA

Sulla base delle risultanze dei sopralluoghi, della consultazione degli archivi della conservatoria dei RR.II. Di Tempio P. e delle informazioni detenute presso l'Agenzia del territorio di Sassari e presso gli uffici tecnici comunali, è emerso che per le due unità immobiliari:

- la descrizione dei beni pignorati, che compare nell'atto di pignoramento, li identifica correttamente ed **conforme** a quella attuale;

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

- gli attuali identificativi catastali degli immobili sono corretti e **conformi** a quelli riportati nel pignoramento;
- Non sussistono atti di asservimento urbanistici , eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- Non sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
- Non sussistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

QUESITO 6

PROVVEDA a verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

RISPOSTA

Esistono oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati e comunque non resteranno a carico dell'acquirente per complessivi Euro 2.971,27.

Inoltre è stato accertato che, a tutto il 4 maggio 2012, sull'unità immobiliare sopra descritta, gravano le seguenti formalità:

A) Relativamente ai diritti di piena proprietà sull'immobile della Società a responsabilità limitata con unico socio "-----":

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 18 novembre 1999, registro generale n. 9396, registro particolare n. 6613, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Olbia in data 30 settembre 1999, repertorio n. 779/99, a favore del Banco ----- con sede in Cagliari.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

SI PRECISA che detto pignoramento, pur gravando sull'immobile sopra descritto, risulta trascritto contro la ----- con sede in Olbia, descritta nel quadro sinottico .

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia – del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 24 aprile 2012 registro generale n. 3789, registro particolare n. 2785, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Olbia in data 12 marzo 2012, repertorio n. 191, a favore della Banca -----.

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA LEGALE** di Euro 168.664,88 (centosessantottomilaseicentosestantaquattro e ottantotto) iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29 dicembre 2009, registro generale n. 14636, registro particolare n. 2552, derivante dall'atto amministrativo in data 15 dicembre 2009, repertorio n. 17298/68, a favore dell'----- con sede in Milano;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** di Euro 45.000,00 (quarantacinquemila) iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23 febbraio 2010, registro generale n. 1899, registro particolare n. 372, a garanzia della somma di Euro 31.642,82 (trentunomilaseicentoquarantadue e ottantadue) in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 9 febbraio 2010, repertorio n. 275/2010, a favore della Cassa -----;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** di Euro 105.239,63 (centocinquemiladuecentotrentanove e sessantatrè) iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania 3 settembre 2010, registro generale n. 9700, registro particolare n. 2452, a garanzia della somma di Euro 98.094,12 „(novantottomilanovantaquattro e dodici), in

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

forza di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Milano in data 19 agosto 2010, repertorio n. 24780, a favore della della banca -----

B) Relativamente ai diritti di nuda proprietà sull'immobile della signora -----

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 24 aprile 2012, registro generale n. 3789, registro particolare n. 2785, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Olbia in data 12 marzo 2012, repertorio n. 191, a favore della Banca -----.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11 Settembre 2012, registro generale n. 7876, registro particolare n. 5723, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Olbia in data 30 Luglio 2012, repertorio n. 1939/2012 , a favore della Banco -----.

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** di Euro 105.239,63 (centocinquemiladuecentotrentanove e sessantatrè) iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania 3 settembre 2010, registro generale n. 9700, registro particolare n. 2452, a garanzia della somma di Euro 98.094,12 (novantottomilenovantaquattro e dodici), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Milano in data 19 agosto 2010, repertorio n. 24780, a favore della della Banca -----.

Ing. Marco Columbano



QUADRO SINOTTICO

A) Relativamente ai diritti di piena proprietà sull'immobile della società a responsabilità limitata con unico socio "-----" descritto della presente relazione:

1) Al signor ----- viene attribuita la proprietà esclusiva del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Olbia al foglio 31 con il mappale 28:

- DIVISIONE a rogito del Dott. -----, Notaio in Tempio Pausania, in data 12 dicembre 1946, repertorio n. 7379, trascritto a Tempio Pausania il 10 gennaio 1947, casella n. 42, articolo 35.

2) Il signor -----, nato a Olbia il 4 maggio 1908, muore l'8 gennaio 1993 e lascia a succedergli i signori -----, ----- e ----- per i diritti di piena proprietà pari a 4/16 (quattro sedicesimi) ciascuno e i signori -----, -----, ----- e ----- per i diritti di piena proprietà pari a 1/16 (un sedicesimo) ciascuno:

- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA al signor -----, nato a Olbia il -----
----, deceduto -----, la cui Dichiarazione di successione è stata registrata a Tempio Pausania l'8 agosto 1994 al n. 26, volume 428, trascritta a Tempio Pausania in data 9 gennaio 2006, registro generale n. 199, registro particolare n. 163.

3) I signori -----, ----- e ----- per i diritti di piena proprietà pari a 4/16 (quattro sedicesimi) ciascuno e i signori -----, ----- per i diritti di piena proprietà pari a 1/16 (un sedicesimo) ciascuno, vendono il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Olbia al foglio 31 mappale 2215 (ex 1867/v, ex 28) alla Società ----- con sede nel Comune di Olbia:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

- VENDITA a rogito del Dott. ----, Notaio in Tempio Pausania, in data 16 giugno 1994, repertorio n. 16564, registrato a Tempio Pausania il 21 giugno 1994 al n. 1535, trascritto a Tempio Pausania il 21 giugno 1994, registro generale n. 3765, registro particolare n. 2737.

4) La società -----con verbale di Assemblea Straordinaria si trasforma nella Società "-----" :

- ATTO DI TRASFORMAZIONE a rogito del Dott. -----, Notaio in Olbia, in data 15 aprile 1996, repertorio n. 155060, registrata a Tempio Pausania in data 6 maggio 1996 al n. 492, trascritta a Tempio Pausania in data 14 giugno 1996, registro generale n. 3968, registro particolare n. 2790.

5) La Società "-----" edifica sull'area distinta al Catasto Fabbricato al foglio 31 mappale 2824 (che sostituisce il mappale 2215) il fabbricato di cui l'immobile è oggetto.

6) La Società "-----" vende alla Società "-----" con sede nel Comune di Lucca, l'immobile oggetto della presente relazione:

- VENDITA a rogito del Dott. ----- Notaio in Olbia, in data 8 ottobre 1997, repertorio n. 162107, trascritta a Tempio Pausania in data 23 ottobre 1997, registro generale n. 6426, registro particolare n. 4591.

7) La Società "-----" viene dichiarata fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Tempio Pausania in data 26 gennaio 1999 rep.5/99.

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

8) Il Tribunale di Tempio Pausania trasferisce in piena ed esclusiva proprietà l'immobile oggetto della presente relazione dalla Società "----- in fallimento" al signor -----

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** emesso dal Tribunale di Tempio Pausania in data 7 gennaio 2008, rep. 1/8, trascritto a Tempio Pausania in data 1 febbraio 2008, registro generale n. 1159, registro particolare 685.

9) Il signor ----- vende l'immobile oggetto della presente relazione alla Società a responsabilità limitata con unico socio "-----":

- **VENDITA** a rogito del Dott. -----, Notaio in Olbia, in data 9 ottobre 2008, repertorio n. 88974/23176, registrato a Olbia, trascritto a Tempio Pausania il 22 aprile 2008, registro generale n. 4645 registro particolare n. 3052.

**B) Relativamente ai diritti di nuda proprietà sull'immobile della signora -----
-----descritta dalla presente relazione:**

1) ----- muore e gli succedono la signora ----- nata ad Arzachena il ----- per i diritti di nuda proprietà e la signora ----- nata a Calangianus il ----- per i diritti di usufrutto *pro quota*:

- **SUCCESSIONE LEGITTIMA** al signor -----, deceduto-----,
la cui Dichiarazione di successione è stata registrata a Tempio Pausania al n. 50, volume 276.

2) Si verifica la estinzione dell'usufrutto *uxorio* spettante alla signora ----- nata a Calangianus il -----, per decesso della stessa avvenuto ad Arzachena l'-----.

3) La signora -----, divenuta piena proprietaria, vende alla signora ----- i diritti di nuda proprietà ed al signor -----nato a ----- il

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

----- il diritto di usufrutto sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Arzachena al foglio 20 con mappale 138.:

- VENDITA a rogito del Dott. -----, Notaio in Olbia, in data 13 aprile 1994, repertorio .. n. 74462, registrato a Olbia, trascritto a Tempio Pausania il 29 aprile 1994, registro generale n. .. 2651, registro particolare n. 1911.

QUESITO 7

PROVVEDA a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 41/85 e n. 24/94 (e succ. modifiche / integrazioni) e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.lvo 378/01 (e succ. modifiche / integrazioni) : indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ed edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima dello Settembre 1967.

RISPOSTA

Dalla ricerca eseguita tramite accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Olbia, è emerso che:

- Il compendio nel quale insiste l'unità pignorata è individuato all'interno del Piano Attuativo del Comune di Olbia, più precisamente zona "C1.1", lotto "Tanca Preda Niedda" residenziale di espansione. (**Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia"**);

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

- l'area sul quale si è edificato il compendio era distinta al catasto dei terreni del comune censuario di Olbia al foglio 31 Mappale 1867/V con una superficie del lotto di 1754,48 mq, superficie coperta 635,99 mq ed una volumetria di 5113,02 mc . (**Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia"**);
- con domanda presentata in data 07/12/1993 e rilascio Concessione Edilizia n°90/95 del 28/03/1995 con intestatario "-----", è stata autorizzata richiesta per la "realizzazione di un complesso commerciale e residenziale Lotto C10 ". (**Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia"**);
- con domanda presentata in data 29/04/1998 , protocollo n°16997 e rilascio Concessione Edilizia n°538/04 del 23/06/2004 è stata richiesta una "Variante a sanatoria ex art. 13 L. 47/85 alla C.E. n°90/95, per la realizzazione di un complesso immobiliare residenziale denominato C10" con intestataria "-----" (**Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia"**).

Per quanto concerne il terreno oggetto di stima, dalla ricerca eseguita tramite certificato di destinazione urbanistica (**Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia"**) presso gli uffici tecnici del Comune di Arzachena, è emerso che:

- Il terreno sito in Comune di Arzachena in località "Liscia di Vacca" "Miata", distinto in catasto al Foglio 20, Mappale 138 è destinato dal programma di Fabbricazione in Zona H zona di salvaguardia ambientale rispetto o vincolo particolare;
- Ai fini della edificabilità effettiva il terreno è soggetto a Vincolo Paesaggistico.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE.

In generale per tutta la zona H, comprese le sottozone, l'edificazione di opere pubbliche limitatamente ai casi di motivata necessità si prevede:

- a) indice di edificabilità territoriale generalizzato 0,001 mc/mq;
- b) indice di edificabilità territoriale in regime di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967 n. 765 e ai sensi dell'Art. 14 DPR 380/2001, per attrezzature pubbliche 0,10 mc/mq;

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

- c) Le altezze ammissibili e le caratteristiche tipologiche deriveranno dall'attenta valutazione dell'ambiente circostante. In ogni caso non saranno consentite altezze superiori a ml. 7,00.
- d) distacchi: gli edifici devono distare almeno ml. 15 da tutti i confini.

Infine non risulta essere presente il certificato di abilità dell'immobile .

QUESITO 8

PROVVEDA a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

A) Della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/105 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n.47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

RISPOSTA

In seguito alle approfondite e non facili ricerche fatte al comune di Olbia relative alla documentazione richiesta si è potuto verificare che:

A)Non é presente la certificazione energetica che per altro non è necessaria in quanto l'immobile è un magazzino.

B)Non é presente nessuna certificazione tecnica amministrativa in materia di impianti, ma si riporta solo esclusivamente la documentazione fotografica allegata (**Allegato 4 "Documentazione fotografica"**).

Ing. Marco Columbano



QUESITO 9

PROVVEDA ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota

RISPOSTA

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato al I trimestre 2016, secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene immobiliare in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, a parità di posizione, consistenza, stato di conservazione, tipologia dell'abitazione, panoramicità.

A tale scopo è stato utilizzato come **parametro di riferimento €/mq lordo**, per i valori unitari determinati attraverso il suddetto metodo.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti sulla medesima piazza, e sui valori riportati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.

**1) CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE LOCALE AD USO MAGAZZINO , CATASTO FABBRICATI
DI OLBIA, FOGLIO 31, MAPPALE 2824 SUB. 33.**

PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

“Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito a **Anno 2016 - Semestre 1**”

Provincia: SASSARI **Comune:** OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/OLBIA NORD OSPEDALE VECCHIO ALDO MORO SA MINDA NOA

Codice di zona: C1- **Microzona catastale:** n. 1 - **Tipologia prevalente:** Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	900	1100	L	4,5	5,5	L

Per immobili, ad uso Magazzino/box , di nuova o recente costruzione con livelli di finitura sufficienti ma nella media per il tipo di immobile ,siti in prossimità del centro del Comune di Olbia, si definisce il **parametro di riferimento €/mq lordo ed il valore medio di mercato che in questo caso viste lo specchietto precedente è :**

Valore applicato alla Sup. commerciale = € 1.100 /mq.

Si procede all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi, connessi alle caratteristiche di ubicazione, di tipologia edilizia, di stato di manutenzione, di vetustà, di livello di piano, d'esposizione, d'orientamento, di luminosità, di fruibilità degli spazi interni, di dotazione di servizi e di presenza di accessori e pertinenze del bene in oggetto, per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie, e che, conglobati in un unico fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto **Vm x K.**

- **Caratteristiche di localizzazione estrinseche:** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – centri commerciali, farmacie, spazi diversi, disponibilità a distanza pedonale di esercizi

Ing. Marco Columbano



commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, distanza da località di particolare prestigio o interesse paesaggistico/artistico).

La posizione dell'immobile è da considerarsi buona, sia in quanto ubicato in uno dei Comuni dalla rilevante vocazione turistica, sia dal punto di vista della vicinanza ai principali servizi pubblici e commerciali presenti nella cittadina stessa.

Infatti a poca distanza si trovano ospedale , uffici pubblici, farmacie , attività commerciali, bar, ed inoltre a pochi km dalla stazione marittima e l'aeroporto di Olbia e dalle località marittime della Costa Smeralda ricadenti nel Comune stesso ed a circa 2 km:

Coefficiente di localizzazione = Kl = 1,1

- **Caratteristiche di posizione intrinseche:** (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, ecc.)

Ottimo livello di accessibilità: ingresso alle unità immobiliari esterno carrabile e scala pedonale : **Coefficiente di posizione = Kp = 1,00**

- **Caratteristiche tipologiche:** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e strutturali, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, ecc.).

Il magazzino è stato terminato nel 1998, e le caratteristiche strutturali ed architettoniche appaiono sufficienti ; lo stato di conservazione e manutenzione di infissi e murature è buono per la tipologia di immobile: **Coefficiente di tipologia = Kt = 1,00**

- **Caratteristiche redditizie:** (rispetto norme edilizio-urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). L'immobile non è conforme a quanto autorizzato con i citati titoli abilitativi anche se perfettamente locabile.

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

Gli immobili dal punto di vista commerciale hanno un target ampio per possibili acquirenti: **Coefficiente di redditività = Kpr = 1,00**

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = Kl \times Kp \times Kt \times Kpr$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà: $K = 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{1,10}$;

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$VM = Vm \times K = \text{€ } 1.100 /\text{mq} \times 1,10 = \mathbf{1.210,00 \text{ €/mq}}$$
 arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato è stata calcolata la superficie commerciale misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE Locale ad uso Magazzino , Catasto fabbricati di Olbia , foglio 31, mappale 2824 sub. 33.

Superficie lorda commerciale	mq . 126,66 x 1.200,00 €/mq = € 151.992,00
	Totale arrotondato = € 152.000,00

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**2. CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CATASTO TERRENI DI ARZACHENA, FOGLIO 20,
MAPPALE 138, LOCALITÀ "LISCIA DI VACCA" "MIATA".**

PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

"Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito a **Anno 2016 - Semestre 1**"

Provincia: SASSARI **Comune:** ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/BAJA SARDINIA - POLTU QUATU - CALA BITTA

Codice di zona: E2 **Microzona catastale n.:** 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2500	3700	L	10,4	15,4	L

Per terreni in Comune di Arzachena ed in particolar modo nelle insite all'interno della Costa Smeralda, con le caratteristiche così come descritte e con le coerenze (ALLEGATO 7 "Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze"), si definisce il parametro di riferimento €/mq lordo ed il valore medio di mercato.

Siccome si tratta di una zona H zona di salvaguardia ambientale rispetto o vincolo particolare con un indice di edificabilità al massimo di 0,1 Mc/mq che non dispone di piani attuativi se non in zone attigue per le quali sono in essere costruzioni di ville ed appartamenti, e visto lo specchietto precedente e considerando che le quotazioni sono riferite ad immobili e non a terreni si è preso come riferimento un valore pari al 5% al parametro di riferimento €/mq ed il valore medio di mercato. **Valore applicato alla Superficie = 5% di € 3.100 /mq = € 155 /mq**

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

CALCOLO DEL VALORE TERRENO , CATASTO TERRENI DI ARZACHENA, FOGLIO 20, MAPPALE 138:

Valore Superficie **mq . 450 x 155,00 €/mq = € 69.750,00**

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LOTTO UNICO

Si stima che il compendio pignorato costituito da due unità immobiliari di cui un magazzino distinto al catasto fabbricati di Olbia, foglio 31, mappale 2824 sub.33, via Maroncelli snc, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita euro 643,66 ed un terreno distinto al catasto terreni di Arzachena, foglio 20, mappale 138, località "Liscia di Vacca" "Miata", classe 1, consistenza 450 mq, reddito dominicale euro 0,05 e reddito agrario euro 0,02, nella situazione in cui attualmente si trova, possa essere venduto, come unico lotto, ed abbia complessivamente

Valore Commerciale stimato, pari a **€ 221.750,00**

Valore da sostenere per sanare le posizioni **€ 2.971,27**

Valore commerciale netto **€ 218.778,73**

Valore commerciale netto arrotondato **€ 219.000,00**

QUESITO 10

PROVVEDA a prendere contatti con il custode IVG , ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso

RISPOSTA

Ampliamente descritto nello svolgimento delle operazioni peritali in premessa(**Allegato 7 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali"**).

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine e di n. 10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e trasmessa alle parti per opportuna conoscenza.

Ing. Marco Columbano



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 88/2012.- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

ELENCO ALLEGATI RICHIESTI

- A) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e iscrizioni ipotecarie su foglio separato (Allegato 2)
- B) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (Allegato 7)
- C) Fotografie esterne ed interne del bene, e le relative planimetrie (Allegato 4)
- D) Avvisi di ricevimento delle raccomandate (Allegato 6)
- E) Deposito, oltre all'originale, 2 COPIE su supporto informatico e allegati dell'elaborato (redatto con programmi compatibili con Microsoft Word e con foto in formato .jpg)

ELENCO ALLEGATI PRODOTTI

Allegato 1 “Documentazione planimetrica e catastale”

Allegato 2 “Ispezioni ipotecarie”

Allegato 3 “Certificazione impianti”

Allegato 4 “Documentazione fotografica”

Allegato 5 “Documentazione Urbanistico-Edilizia”

Allegato 6 “Avvisi A/R inizio operazioni peritali”

Allegato 7 “Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze “

Allegato 8 “Documenti Tribunale”

Allegato 9 “Spese”

Allegato 10 “ Proroga Perizia , Creditori intervenuti e Condominio“

Arzachena , 15 Novembre 2016

**Il CTU
Ing. Marco Columbano**

