

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione civile – Espropriazione immobiliare

n. 186/2021

promossa da:

**Condominio Le Piccole Querce**

*con l'Avvocato Piera Annunziata Domenica Ferrara*

contro:



G.E.

Dott.ssa Antonia Palombella

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Marco Giagoni

Via Pertini n. 3

07028 Santa Teresa Gallura (SS)

335/429672 – 0789/755011

e-mail: [nuoveprospettive.progettazione@gmail.com](mailto:nuoveprospettive.progettazione@gmail.com)

[marco.giagoni@geopec.it](mailto:marco.giagoni@geopec.it)

Data di conferimento dell'incarico: 29/11/2023

Il sottoscritto geom. Marco Giagoni, con studio in Santa Teresa Gallura, in Via Pertini n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2271, è stato nominato C.T.U. in relazione alla causa iscritta al n. 186/2021 del ruolo generale del Tribunale di Tempio Pausania, promossa da Condominio Le Piccole Querce contro [REDACTED]

Il giuramento di rito è stato prestato in modalità telematica il 05/12/2023 e in quella sede si è accettato l'incarico di espletare i "Compiti dell'esperto stimatore" secondo le direttive contenute nella Circolare n. 382 del 14/09/2023 del Tribunale di Tempio Pausania, e nel dettaglio:

1. *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate **sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento** oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", **mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.***
2. *Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, **segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.***
3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*
4. *Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica*

Causa r.g.e. 186/2021 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 2

descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

5. *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati; in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*
6. *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*
7. *Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene.*
8. *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*
9. *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*
10. *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate,*

anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

11. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

12. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

13. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.

14. **Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.**

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.**

15. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

16. **Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.** Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.

17. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

18. Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto CTU in data 02/02/2024 ha provveduto a comunicare, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC al debitore e tramite PEC al creditore procedente, l'incarico ricevuto dal Giudice e la data di inizio delle operazioni peritali.

Veniva effettuata in data 06/02/2024 la richiesta di accesso agli atti nel comune di Olbia, con protocollo n. 14251.

In data 15/02/2024 veniva effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del comune di Olbia.

In data 29/02/2024 con protocollo n. 16008 è stata inoltrata richiesta di certificato [REDACTED]

[REDACTED] c.

In data 01/03/2024 con protocollo n. 26384 del 04/03/2024 è stata inoltrata via PEC richiesta di informazioni su esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Tempio Pausania; a oggi non è stata ricevuta alcuna risposta dall'ufficio competente.

In data 25/03/2024 è stato effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile in Comune di Olbia, alla presenza del rappresentante dell'I.V.G. sig. Giuseppe Saba, durante il quale non è stato possibile accedere all'appartamento a causa dell'assenza del proprietario. [REDACTED] ha infatti dichiarato di essere impossibilitato a presenziare per problemi di salute.

In data 19/06/2024 è stata richiesta una proroga di 90 giorni al Tribunale di Tempio Pausania.

A seguito dell'Ordinanza di liberazione dell'immobile, in data 23/07/2024 è stato effettuato il secondo sopralluogo alla presenza del custode giudiziario.

In data 21/08/2024 è stata inviata per mezzo PEC richiesta copia atto notarile all'Archivio Notarile di Sassari; la ricerca è risultata infruttuosa. In data 26/08/2024 è stata richiesta copia all'Archivio Notarile di Cagliari; a oggi non è stata ricevuta risposta. È stata comunque reperita la trascrizione dell'atto.

Sono state esaminate tutte le copie dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Olbia e tutta la documentazione prodotta dai legali.

### **1 – Verifica documentazione e modulo di controllo**

Dopo aver accettato l'incarico, è stata esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico e si è proceduto a compilare l'apposito modulo di controllo, congiuntamente all'I.V.G.di Tempio Pausania.

Si è rilevato che nel fascicolo erano presenti:

- Estratto dal catasto;
- Certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale.

Si è rilevato che nel fascicolo era assente:

- Certificato di stato libero o estratto di matrimonio.

In data 15/01/2024 è stato caricato sul fascicolo il Modulo di controllo documentazione, IDBUSTA: 47371471.

In data 02/02/2024 il sottoscritto Geom. Marco Giagoni, nominato CTU nella causa in epigrafe, ha dato inizio alle operazioni peritali nel proprio studio sito in Santa Teresa Gallura, Via Pertini n. 3, così come nella nomina del 29/11/2023.

Si allega l'inizio operazioni peritali (Allegato 1).

### **2 – Identificazione dei beni**

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 15/10/2021 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tempio Pausania in data 10/12/2021 al n. 12999/9284 sono i seguenti:

- Appartamento sito nel Comune di Olbia in Via Riccardo Lombardi n. 4 piano terzo interno 31, censito al N.C.E.U. al foglio 30 Particella 5646 sub. 40, rendita catastale € 361,52, zona 1 categoria A2 classe 1, con tutti i frutti, gli accessori e le pertinenze.

Si tratta pertanto di un singolo bene.

L'unità immobiliare è stata acquisita da [REDACTED] con atto di acquisto a rogito del 23/10/1998 repertorio n. [REDACTED] del Notaio Vittorio Loriga di Sassari, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Tempio Pausania in data 04/11/1998 al n. [REDACTED] 1.

Sono state acquisite:

- Planimetria catastale aggiornata (in calce alla presente);
- Titoli edilizi ed elaborati grafici (riferimenti nella risposta al quesito 11);
- Certificato di agibilità (riferimenti nella risposta al quesito 11);
- Trascrizione atto notarile.

### **3 – Conformità descrizione del bene**

Il bene è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali).

Si segnala invece che la parte eseguita risulta all'anagrafe [REDACTED] in luogo di [REDACTED] come indicato nel pignoramento.

### **4 – Conformità catastale**

L'immobile risulta regolarmente accatastrato con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
30	5646	40	1	A/2	1	2,5 Vani	Euro 361,52
Indirizzo: Via Riccardo Lombardi n 4 - Piano 3							

Dal sopralluogo dell'immobile si è verificata la conformità del bene alla visura e alla planimetria catastale. Non sono pertanto necessarie variazioni di aggiornamento al Catasto.

### **5 – Stato civile**

Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Nuoro, si attesta che il debitore, [REDACTED] risulta di stato libero.

Si allega il certificato di stato libero (Allegato 2).

### **6 – Stato di possesso del bene**

In data 22/05/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella ha ordinato il rilascio del bene a favore del Custode Giudiziario. In data 01/07/2024 il sig. Addis Mario, in qualità di incaricato dell'I.V.G di Tempio Pausania, si è recato presso l'immobile pignorato, che ha trovato libero da persone. Ha pertanto proceduto ad acquisirne il possesso mediante la sostituzione delle serrature con arnesi e mezzi propri.

Alla data del sopralluogo effettuato per le verifiche tecniche, l'immobile era pertanto in possesso del custode giudiziario.

Da relazione notarile del 14/12/2021 a firma del Dott. Luca Carrato, allegata al fascicolo della causa in oggetto, non risultano contratti in essere sull'unità immobiliare.

In data 01/03/2024 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Tempio Pausania per mezzo PEC richiesta di informazioni in merito all'esistenza di eventuali contatti di locazione. A oggi non si è ricevuta alcuna risposta dall'ufficio competente. Si allega la richiesta (Allegato 3).

**7 – Provenienza successoria**

Quesito non pertinente, in quanto il bene è stato acquisito con atto di acquisto.

**8 – Assegnazione casa coniugale**

Quesito non pertinente, in quanto il debitore risulta di stato libero.

**9 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli:

- Ipoteca volontaria di € 120.000.000,00 a favore della [REDACTED] con sede a Milano, iscritta presso la Conservatoria dei RR/II di Tempio Pausania in data 04/11/1998 al n. 7655/901, rinnovata in data 22/10/2018 con annotazione n. 8596/1298, a garanzia di un mutuo concesso con atto a rogito Notaio Vittorio Loriga di Sassari in data 23/10/1998 rep. n. 379938;
- Ipoteca legale di € 303.447,44 a favore di [REDACTED] con sede a Sassari, iscritta presso la Conservatoria dei RR/II di Tempio Pausania in data 31/12/2009 al n. 14793/2586;
- Pignoramento immobiliare a favore di Condominio le Piccole Querce con sede a Olbia, trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Tempio Pausania in data 10/12/2021 al n. 12999/9284.

**10 – Vincoli condominiali**

L'immobile insiste all'interno del Condominio denominato "Le Piccole Querce", amministrato dal Dott. Randaccio Andrea, nato a Cagliari il 07/08/1968 e residente in Via Irlanda n. 4 a Olbia, in virtù della nomina approvata dall'assemblea ordinaria del 26/03/2024.

Recapito telefonico: 351/4409581

Indirizzo email: studioandrearandaccio@gmail.com

Si allegano le tabelle millesimali aggiornate (Allegato 4).

L'importo annuo medio delle spese di gestione e manutenzione oscilla tra 405 e 425 €, valutazione effettuata in base ai bilanci consuntivi relativi alle ultime tre annualità.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Tempio Pausania in data 10/12/2021 al n. 12999/9284, veniva notificata l'intimazione a pagare la somma di € 6.424,15 a favore del Condominio Le Piccole Querce.

Con atto di intervento di esecuzione immobiliare del 14/06/2024, venivano indicate le more maturate dal sig. [REDACTED] per gli oneri condominiali non versati negli anni 2021-2022-2023 e per i due ratei del 2024, per un totale complessivo di € 3.440,23.

Causa r.g.e. 186/2021 – Tribunale di Tempio Pausania

Si riportano a seguire le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima, come da bilanci depositati nel fascicolo:

- € 786,54 per ratei scaduti per oneri condominiali del 2023  
come da bilancio consuntivo 2023 approvato dall'assemblea in data 26/03/2024
- € 1032,82 per due ratei per oneri condominiali del 2024  
come da bilancio preventivo 2024 approvato dall'assemblea in data 26/03/2024

per un totale complessivo di 1.819,36 €.

Nel bilancio preventivo 2024 non sono previste spese straordinarie.

### **11 – Conformità urbanistica**

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato residenziale di sette piani fuori terra edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 1.050 del 06/06/1988, rilasciata dal Comune di Olbia alla Soc. Edilprogram SpA, prot. 27.429.

Sullo stesso edificio in data 30/07/1991 è stata rilasciata dal Comune di Olbia regolare Licenza di Agibilità pratica n. 6.669 prot. 15.398.

L'appartamento, situato al terzo piano, ha accesso tramite un ballatoio servito sia da scale che da ascensore. Internamente è composto da un monolocale con angolo cottura e bagno, dotato di veranda coperta con affaccio a ovest.

Dal confronto tra le tavole del progetto concessionato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Traslazione della finestra che affaccia sul ballatoio (parete est) di 30 cm in direzione nord;
2. Realizzazione di una nicchia che ospita un armadio tramite il posizionamento di due tramezzi;
3. Realizzazione di un muretto dell'altezza di 90 cm, posto a separare l'angolo cottura dal vano principale.

Si allegano le piante concessionate e di progetto, e la tavola sinottica in cui sono state indicate le difformità di cui sopra (Allegato 5).

Tali difformità sono compatibili con la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in quanto trattasi di interventi conformi alle norme urbanistiche vigenti sia al momento della sua realizzazione che a oggi.

Si calcolano a seguire i costi da sostenere per la sanatoria:

#### Oneri prestazioni professionali per presentazione pratica di Accertamento di conformità

Valutando le prestazioni professionali a vacazione, si determina quanto segue:

<b>Presentazione modulistica ed elaborati progettuali</b>		
Professionista incaricato	n°4 (g) x 8 (h) x 44,93 (€/h)	1.437,76 €
Aiuto	n°3 (g) x 8 (h) x 28,41 (€/h)	681,84 €
<b>Totale</b>		<b>2.119,60 €</b>

Causa r.g.e. 186/2021 – Tribunale di Tempio Pausania

Si prevedono inoltre le spese da corrispondere al Comune di Olbia:

<b>Spese oneri e diritti</b>	
Diritti di segreteria ed esame pratica	150,00 €
Sanzione urbanistica	1.032,00 €
<b>Totale</b>	<b>1.182,00 €</b>

Si è considerata la sanzione minima applicabile in base al D.L. n. 69/2024 "Salva Casa", in quanto trattasi di piccole modifiche interne che non alterano il valore dell'immobile.

IL COSTO PREVISTO PER LA **SANATORIA** È PARI A € **3.301,60** più Cassa Geometri e IVA dove dovute.

### **12 – Destinazione urbanistica**

Lo strumento urbanistico vigente sul Comune di Olbia è il P.U.C. adottato con deliberazione n. 134 del 29/07/2020 e pubblicato sul Buras n. 50 del 20/08/2020.

L'immobile oggetto di perizia insiste in zona C1.3, attuata con "Lottizzazione Degortes". Tale zona è identificata come "Zona residenziale di espansione di Olbia Centro".

Si allega lo stralcio della Tavola 5.01 "Variante generale azzonamento Olbia Centro" (Allegato 6).

### **13 – Descrizione impianti**

L'impianto elettrico serve le utenze condominiali e abitative del Condominio Le Piccole Querce. Dai contatori di energia, ubicati nel piano interrato, si dipartono per ciascun appartamento due conduttori unipolari da 6 mmq in rame flessibile isolato in PVC tipo H07V-K, entrambi entro tubo corrugato in pvc di diametro esterno 25 mm, fino a una scatola di derivazione al piano dell'appartamento.

Dalla scatola di derivazione al centralino elettrico posto nell'ingresso dell'unità abitativa il collegamento avviene con cali unipolari da 4 mmq.

Nel centralino dell'appartamento sono installati gli interruttori automatici magnetotermici e magnetotermico differenziale che proteggono le linee a servizio delle utenze luci e prese. All'interno del quadro sono inoltre installati il ronzatore e la suoneria di ingresso a bassa tensione.

Le linee elettriche in partenza per utenza luce e prese, sono realizzate con cavi unipolari tipo H07V-K in rame flessibile di sezione 2,5 e 4 mmq rispettivamente.

I componenti del centralino sono prodotti dalla Bassani Ticino, serie Minitinker. I frutti installati all'interno dell'appartamento sono di produzione Bticino, serie Tekne.

Si allega la certificazione dell'impianto elettrico (Allegato 7).

L'impianto idrico di bagno e cucina è realizzato sottotraccia, i sanitari sono in ceramica di modelli economici.

L'acqua sanitaria viene riscaldata con un boiler elettrico marca Thermex collocato nell'angolo cottura.

Non è stato possibile reperire la certificazione dell'impianto.

**14 – Beni pignorati pro quota**

Quesito non pertinente, in quanto il bene non è pignorato pro quota.

**15 – Descrizione dell’immobile**

L’immobile oggetto di pignoramento è situato in una zona semiperiferica di Olbia, facilmente raggiungibile da Via Veronese. Le strade di accesso sono tutte asfaltate, provviste di marciapiede e illuminate. I servizi sono tutti a breve distanza e raggiungibili a piedi, così come negozi, supermercati, bar e ristoranti. Viale Aldo Moro dista circa 700 mt, la fermata dell’autobus meno di 500 mt.

La struttura dell’edificio in cui insiste è realizzata in cemento armato, i solai sono in travetti prefabbricati e laterizio. Le dichiarazioni di collaudo sono allegare al Certificato di Agibilità. Le pareti esterne sono in parte tinteggiate in color crema e in parte rivestite con piastrelle di ceramica di colore verde bottiglia. I parapetti sono realizzati in listelli di metallo laccato bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore verde scuro con vetro camera. La porta interna è in legno, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica del tipo monocottura per i pavimenti e bicottura per i placcaggi delle pareti.

L’appartamento si presenta arredato con mobili di tipo economico.

Si riportano a seguire le superfici utili calpestabili:

Monocale	22,98 mq
Bagno	3,04 mq
<b>Totale superficie netta appartamento</b>	<b>26,02 mq</b>
Veranda Coperta	5,97 mq

Trattandosi di un piano intermedio dell’edificio, il soffitto è di tipo piano con altezza interna di mt 2,70.

Si calcola a seguire la consistenza commerciale:

Descrizione	Superficie reale	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Abitazione	26,02 mq	1,00	26,02 mq
Veranda Coperta	5,97 mq	0,30	1,79 mq
<b>Totale</b>	<b>31,99 mq</b>		<b>27,81 mq</b>

Lo stato di conservazione dell’immobile è abbastanza buono, sono però presenti piccole tracce di umidità sui muri interni all’altezza del battiscopa. Si evidenziano inoltre:

- lesioni al soffitto della veranda esterna, con evidenti cavillature dovute ai ferri di armatura ossidati/arrugginiti del balcone;
- macchie di ruggine sul portoncino di accesso e sulla ringhiera della veranda esterna;
- decolorazioni sulla vernice degli infissi esterni.

Causa r.g.e. 186/2021 – Tribunale di Tempio Pausania

Si allega la documentazione fotografica (Allegato 8) realizzata durante il sopralluogo dell'immobile.

Per i dati catastali attuali si rimanda alla risposta del quesito 4.

Si riportano a seguire i confini catastali:

Confine	Descrizione lotto	Dati Catastali
Nord	Condominio Le Piccole Querce Appartamento privato	Foglio 30 Mappale 5646 Sub 39
Est	Condominio Le Piccole Querce Bene comune non censibile (ballatoio di accesso)	Foglio 30 Mappale 5646 Sub sconosciuto
Sud	Via Riccardo Lombardi (piano terra)	Foglio 30 Mappale 11081
Ovest	Condominio Le Piccole Querce Bene comune non censibile (cortile piano terra)	Foglio 30 Mappale 5646 Sub sconosciuto

Non è stato possibile identificare i subalterni dei beni comuni non censibili all'interno del Condominio Le Piccole Querce, in quanto in Catasto non è depositato l'elaborato planimetrico completo dell'immobile. L'amministratore del condominio, contattato in merito, non è in possesso del documento.

È presente un posto auto accessorio, identificato nei documenti forniti dal condominio con il n. 21.

#### **16 – Edilizia convenzionata ed agevolata**

Quesito non pertinente, in quanto l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

#### **17 – Stima dell'immobile**

L'unità immobiliare è stata valutata con il metodo della stima sintetica di comparazione con il valore di mercato di beni con analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona.

Sono stati considerati i seguenti criteri di valutazione:

- carenza nell'offerta di immobili con caratteristiche simili al lotto in oggetto (monolocali)
- posizione semi-periferica e comodità di accesso ai servizi
- stato di conservazione

Dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie immobiliari, nonché da verifiche su siti internet specializzati in compravendite di immobili, è risultato un valore medio di mercato di 2.800,00 €/mq. Si ritiene opportuno considerare una riduzione del 10% circa, portando il valore a 2.520,00 €/mq.

Consistenza catastale	Prezzo di mercato	Valore immobile	Riduzione valore	Valore di mercato
27,81 mq	2.800,00 €/mq	77.870,80 €	10%	<b>70.083,72 €</b>

Costi da sostenere per adeguamento alla normativa = 3.301,60 €

Valore immobile (70.083,72 € - 3.301,60 €) = 66.782,12 €

Arrotondato al valore di 66.800,00 €

### **18 – File contenente la descrizione del lotto**

In data 30/08/2024 è stato depositato nel fascicolo telematico il file contenente la descrizione del lotto, IDBUSTA: 51592100.

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Santa Teresa Gallura, li 25/09/2024

Il C.T.U.  
Geom. Marco Giagoni

### **Elenco Allegati:**

- Allegato 1 – Inizio operazioni peritali
- Allegato 2 – Certificato di stato libero
- Allegato 3 – Richiesta contratti AdE
- Allegato 4 – Tabelle millesimali aggiornate
- Allegato 5 – Elaborati grafici
- Allegato 6 – Stralcio PUC
- Allegato 7 – Conformità impianto elettrico
- Allegato 8 – Documentazione fotografica
- Allegato 9 – Bozza di relazione CTU
- Allegato 10 – Attestazioni avvenuta trasmissione bozza relazione CTU

Causa r.g.e. 186/2021 – Tribunale di Tempio Pausania

pagina 14