



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE  
N° 104/2013



Contro



Giudice dell' esecuzione  
Alessandro Di Giacomo



**Relazione Tecnica**



**IL C.T.U.**

Geom. Gian Mario Balata



**INDICE**

PREMESSA.....	3
QUESITI : .....	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA; .....	4
2. COMUNICAZIONE E NOTIFICA; .....	6
3. COMUNICAZIONE AL CREDITORE PROCEDENTE; .....	7
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E CONFINI ; .....	7
5. DESCRIZIONE DEL BENE ( <i>APPARTAMENTO RESIDENCE "AMBA ALAGI" CON ANNESSO CANTINA E POSTO AUTO</i> );.....	8
6. DESCRIZIONE DEL BENE ( <i>IMMOBILI IN LOCALITÀ SA "SA CORRONCEDDA"</i> ) : .....	9
7. STATO DI POSSESSO ( <i>APPARTAMENTO RESIDENCE "AMBA ALAGI" CON ANNESSO CANTINA E POSTO AUTO</i> ):.....	10
8. STATO DI POSSESSO ( <i>IMMOBILI IN LOCALITÀ "SA CORRONCEDDA"</i> ).....	10
9. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE ; ( <i>APPARTAMENTO RESIDENCE "AMBA ALAGI" CON ANNESSO CANTINA E POSTO AUTO</i> ): .....	10
10. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE; ( <i>IMMOBILI IN LOCALITÀ SA "SA CORRONCEDDA"</i> ) .....	10
11. "DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI". .....	11
12. "ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ". .....	11
13. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE .....	11
14. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA;.....	12
15. CERTIFICAZIONE ENERGETICA, IMPIANTI;.....	14
16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI; .....	14
17. FORMAZIONE DEI LOTTI IN CASO DI VENDITA.....	16
18. CONTATTI CON IL CUSTODE I.V.G. ....	18
19. ALLEGATI : .....	19
ALLEGATI LOTTO 1 ( <i>APPARTAMENTO VIA AMBA ALAGI</i> ): .....	19
ALLEGATI LOTTO 2-3 ( <i>IMMOBILI LOC. "SA CORRONCEDDA"</i> ):.....	19



## **Premessa**

Con ordinanza del 30.10.2014 n° 104/2013, il Giudice delle esecuzioni Alessandro Di Giacomo, nominava il sottoscritto Geom. Gian Mario Balata, con studio in Tempio Pausania via Torino 17, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 1730, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione degli immobili distinti in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia :

- Foglio 36 particella 2917 ,sub.3, 31,53;
- Foglio 41 particella 1517;

## **Quesiti :**

### Quesito n° 1 “verifica atti del procedimento ”

*PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al/ai debitore/i;*

### Quesito n° 2 “ comunicazione e notifica ” :

*PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto. da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;*

### Quesito n° 3 “Comunicazione al creditore procedente”

*Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

### Quesito n° 4 “identificazione del bene”:

*Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali ; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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;*

### Quesito n° 5 “Descrizione del bene”:

*A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i ;*

### Quesito n°6 “stato di possesso”:

*Riferire sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione “se occupato/i 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.*

### Quesito n°7 “Verifica formalità , vincoli ed oneri di natura condominiale a carico dell' acquirente”:

*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.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali. Obbligazioni, propter rem, servitù. uso. abitazione);

### Quesito n°8 “Verifica formalità , vincoli ed oneri di natura condominiale ”:

*A verificare l' esistenza di formalità, vincoli ed 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.*

### Quesito n° 9 “Regolarità edilizia e urbanistica”:

A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell/i bene/i, 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. 47/85 e n. 724/94 (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.L.vo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

#### Quesito n°10 "Certificazione energetica ed impianti":

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. 192/05 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.

#### Quesito n°11 "Stima dell' immobile":

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa. fornisca la valutazione anche della sola quota.

#### Quesito n°12 "Prestazione Energetica (A.P.E.)":

Verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.

#### Quesito n°13 "Contatti con il custode I.V.G.":

Prendere contatti con il custode I.V.G., ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

### **1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;**

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere :

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia delle visure ipocatastali;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell' immobile (Allegati n. 1 lotto 1 , Allegati n. 1 Lotto 2-3) ;
- planimetrie catastali dell' immobile (Allegati n. 2 lotto 1 , Allegati n. 2 Lotto 2-3);

Pertanto, in data 08.01.2015 si è recato negli uffici dell' Agenzia del Territorio di Sassari, dove sono state acquisite le planimetrie e gli atti catastali degli immobile che non erano allegati agli atti del fascicolo.

Il C.T.U. raccolte le notizie utili relative agli immobili, in data 13.01.2015, inviava alle parti la comunicazione d' accesso, tale comunicazione agli indirizzi contenuti nel fascicolo, veniva restituita al mittente senza nessun esito.

Il C.T.U. verificata l' impossibilità di prendere contatti con le parti interessate, informava il custode dell' IVG..

Il Custode riusciva a prendere contatti con i proprietari dell' immobile ed a concordare con le parti la data d' accesso, che fu fissata per il giorno 10.03.2015.

Il sottoscritto il giorno stabilito, alla presenza del Sig. e del custode, procedeva ad un primo sopralluogo degli immobili ubicati in Via Amba Alagi, distinti in catasto al comune di Olbia Foglio 36 particella 2917 ,sub.3, 31,50;

In quell' occasione ha proceduto :

- A verificare la rispondenza dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le planimetrie catastali;
- Acquisire diverse immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico;
- Acquisire Attestato di prestazione energetica dell' appartamento sopra identificato.

Il contratto di locazione registrato a Olbia in data 05.03.2015. (Vedi allegato n.1.3 )

Le operazioni d'accesso si sono concluse con la compilazione di un verbale.

Il C.T.U. in quella occasione si riservava di stabilire ad altra data un' ulteriore sopralluogo per l' immobile in Comune di Olbia Foglio 41 particella 1517 situato in Località "Sa Corroncedda".

Il sopralluogo dell' immobile sopra descritto è avvenuto in data 27.05.2015, in quella data alla presenza del Custode I.V.G., del signor e della Moglie , ha

eseguito le operazione di ricognizione dell' immobile sopra citato con le verifiche del caso.

Il C.T.U. durante la visita prendeva atto che la situazione degli immobili ricadenti sulla particella oggetto di esproprio non era rispondente alle indicazioni contenute nel fascicolo e negli atti catastali, in quanto sul terreno erano presenti:

- La casa di residenza del signor e del coniuge non più in corso di costruzione.
- Accessori annessi alla residenza
- Un locale adibito a ristorazione.

Il signor , gentilmente, gli forniva copia dell' atto a firma del notaio Roberto Goveani del 28.03.1996 relativo allo scioglimento della comunione con il coniuge, ed informava il C.T.U. che per i fabbricati era stata inoltrata al Comune di Olbia domanda di condono.

Il sottoscritto, In quella occasione verificava le misure interne dell' abitazione e si riservava ad altra data le operazioni necessarie per un corretto censimento dello stato di fatto degli immobili con la banca dati catastali, dopo aver accertato negli uffici del comune e dell' agenzia la situazione degli immobili .

Il C.T.U ha proseguito gli accertamenti nell' ufficio della Conservatoria dei Registri immobiliari Tempio Pausania, dove ha acquisito: le note di trascrizione, iscrizioni e l' atto di provenienza relativo all' appartamento ubicato in Via Amba Alagi; le note di

trascrizione, iscrizioni dell' immobile distinto in catasto al Foglio 41 particella 1517, mentre, accertato l' impossibilità di acquisire presso la Conservatoria copia dei rogiti notarili di provenienza dell' immobile di cui alla particella 1517 , si attivava per prendere i contatti con il notaio Papaccio di Tempio Pausania e il notaio Eugenio Castelli di Olbia al fine di reperire i documenti richiesti dai quesiti.

Gli immobili da espropriare sono stati acquisiti dagli attuali proprietari come segue:

1. (appartamento residence "Amba Alagi" con annesso cantina e posto auto):

Atto di compravendita a firma del notaio Roberto Goveani in data 10.11.1999 numero di repertorio 27484 raccolta n.6768, trascritto il 18.11.1999 R.G. n.9408;

in sintesi : la Società "Amba Alagi" trasferisce alla Signora

, l' intera nuda proprietà , mentre ai signori

e alla Signora

la quota di 1/2 ciascuno dell' usufrutto.

i dati sono coerenti con quanto riportato nella relazione notarile a firma del notaio Eugenio castelli.

2. Immobili in Località "Sa Corroncedda"

Atto per deposito di documento (scrittura privata) in data 08.04.1992 a firma del notaio Fabio Papaccio repertorio 7206, trascritto il 18.11.1999 R.G. n.9408.

Atto di rettifica di compravendita del 16.09.2003, Notaio Castelli rep. 119291 trascritto il 08.10.2003 ai nn. 12111/8314, veniva definitivamente trasferito l' immobile distinto in catasto comune di Olbia Foglio 41 particella 1517 ai signori

; Non poche difficoltà sono state riscontrate dal sottoscritto per l' allineamento dell' intestazione catastale dell' immobile, la procedura a richiesto tempi lunghi per le quali il sottoscritto a dovuto richiedere diverse proroghe, purtroppo senza esito positivo, infatti, le diverse istanze inoltrate all' ufficio dell' Agenzia sono state rigettate e la ditta catastale alla sezione fabbricati non è stata possibile aggiornarla. Mentre è stata variata la consistenza catastale con la procedura "docfa".

Il C.T.U ritiene che "l'allineamento" della ditta possa essere eseguita, dopo l' eventuale trasferimento dell' immobile, indicando in questo caso la corretta consistenza catastale.

## 2. **Comunicazione e notifica;**

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare al debitore, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, l'incarico ricevuto e l' inizio delle operazioni peritali, invitando lo

stesso a consentire la visita dell'immobile nella data e nell'ora stabilita; (si allega ricevuta raccomandata).

La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché dell'inizio delle operazioni peritali, è stata inviata al creditore precedente rappresentato dall' studio tramite posta elettronica certificata (si allega ricevuta di consegna p.e.c.).

**3. Comunicazione al creditore precedente;**

Poiché non ci sono stati problemi per l'accesso all'immobile non è stato necessario avvertire il creditore precedente.

**4. Identificazione dei beni e confini ;**

**Dati catastali (appartamento residence "Amba Alagi" con annesso cantina e posto auto) :**

Gli immobili sono ubicati nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Olbia Tempio (Foto Allegato 3.1) , Comune di Olbia.

**1. Dati catastali (appartamento residence "Amba Alagi" con annesso cantina e posto auto) :**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana				Cens.	Zona				
Appartamento	36	2917	3			A/2	1	3 vani	433,82
Posto Auto	36	2917	31			C6	1	15 m <sup>2</sup>	79,79
Cantina	36	2917	50			In corso di costruzione			

**Confini:**

Nord : spazi condominiali e via Amba Alagi, Est e Sud con spazio condominiale identificato al sub.72, Ovest unità immobiliare foglio 41 particella 2917 sub 6, 69.

I dati catastali sono coerenti con lo stato di fatto.

**2. Dati catastali (immobili in località "Sa Corroncedda") :**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	€.
Urbana				Cens.	Zona				
	41	1517	1					B.C.N.C.	
	41	1517	2			A/2	1	9,5	1446,08
	41	1517	3			C1	1	243	6454,99



**Confini /coerenza:**

Nord - foglio 41 particella 1626, Est - foglio 29 particella, Ovest- strada d'accesso, particella 1627,1628.

L'immobile è stato oggetto di variazione nella consistenza catastale, non è stato possibile invece, allineare la ditta catastale, perché l' Agenzia dell' Entrate sezione del Territorio ritiene che per poter modificare l' intestazione è necessario che venga indicato nell' atto di trasferimento la presenza dei fabbricati costruiti dall' espropriato .

La variazione della ditta catastale sarà a carico dell'eventuale acquirente con il costo di circa €.400,00 compresi eventuali oneri di presentazione delle domanda di voltura.

**5. Descrizione del bene** *(appartamento residence "Amba Alagi" con annesso cantina e posto auto):*

Il fabbricato situato nel centro di Olbia è stato edificato alla fine degli anni 90 ed è inserito all' interno del condominio denominato "Amba Alagi";

L'unità immobiliare posta al piano terra, ha l'accesso ubicato nella Via Veneto con ingresso separato dalle altre unità.

Dalla via, alcuni gradini conducono al porticato esclusivo della superficie di m<sup>2</sup> 16.00, dove si trova la porta d'accesso, che permette l'ingresso al soggiorno-pranzo della superficie utile di m<sup>2</sup> 16,00, al centro un piccolo disimpegno di m<sup>2</sup> 1.90 crea il filtro per la zona notte, composta da una camera da letto matrimoniale di m<sup>2</sup> 16,00, un bagno di m<sup>2</sup> 4.00.

La superficie lorda dell' appartamento è di m<sup>2</sup> 48,00.

La suddivisione degli ambienti è correttamente rappresentata nell' allegata planimetria catastale e di progetto.

La muratura portante è realizzata presumibilmente con blocchetti forati di cls precompressi, finiti con intonaco rustico esterno e tinteggiatura esterna, mentre le pareti interne sono intonacate con intonaco a grana fine e tinteggiate di colore bianco; Il solaio è realizzato in latero-cemento, mentre, la pavimentazione dell'appartamento è eseguita in piastrelle in gres porcellanato di media qualità ed i servizi igienici piastrellati in ceramica. Gli ambienti interni si presentano in buono stato di conservazione, anche se nell' angolo della camera da letto è stata rilevata la presenza di umidità.

Le aperture esterne sono composte da infissi finestra/portafinestra in legno con vetro doppio;

All'interno del appartamento nel vano soggiorno-cucina , è presente un' impianto di climatizzazione con "Ventilconvettori" a parete.

Gli impianti idrico, elettrico e fognario sono funzionanti e sono correttamente allacciati alla fognatura pubblica;

Annessa all'abitazione nel piano seminterrato sono da considerare il posto auto della superficie di m<sup>2</sup> 15 e la cantina della superficie di circa m<sup>2</sup> 9,00, in corso di costruzione.

Si ritiene utile consultare la planimetria catastale dell'immobile e l'elaborato planimetrico per l'individuazione degli accessori posto auto e spazio cantina.

## **6. Descrizione del bene** *(immobili in località sa "Sa Corroncedda") :*

Gli immobili sono situati nella periferia dell'abitato di Olbia, Nelle vicinanze dell'aeroporto e in prossimità del nuovo cimitero.

All' interno del terreno completamente delimitata sono state costruite :

a. Abitazione su due livelli, con annesso ripostiglio e ampio spazio adibito a cortile. L'edificio utilizzato come residenza dall'esecutato e dal coniuge, si trova in ottimo stato di conservazione isolato rispetto alle costruzioni vicine, è Composto: da zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo per una superficie utile calpestabile di circa m<sup>2</sup> 206.50, con annesse verande e terrazza di superficie m<sup>2</sup>76,60. Ampio cortile della superficie catastale di circa m<sup>2</sup>847, piccolo ripostiglio situato a sud della proprietà della superficie lorda di m<sup>2</sup>35,00, piccola cantina al piano seminterrato della superficie utile di m<sup>2</sup>18,00, tettoia staccata dall' edificio principale di m<sup>2</sup> 35,00 *(Foto Lotto 2 all.3.1):*

La struttura è solida, le pareti esterne sono intonacate, in alcune parti ingentilite con elementi di pietra da campo, gli infissi in alluminio anodizzato , impianti idrico elettrico funzionanti, gli interni ben curati rifiniti con intonaco a grana fine tinteggiate, con infissi di legno.

b. Struttura adibita alla ristorazione con annesso angolo bar della superficie utile di m<sup>2</sup> 153,00, completa cucina della superficie di m<sup>2</sup> 56,75, cella frigo m<sup>2</sup>3,13, bagni m<sup>2</sup>9.25, camera salumi m<sup>2</sup>19,35, ampia veranda coperta della superficie di m<sup>2</sup>81.79, spazio adibito a cortile della superficie di circa m<sup>2</sup> 1532,00, edificio in corso di costruzione della superficie complessiva di m<sup>2</sup>179,78.

La struttura principale del ristorante, ha la muratura portante eseguita in blocchetti di cemento, con le pareti interne intonacate, infissi esterni in alluminio, ed interni in legno, la copertura di legno, impianto idrico e fognario funzionante.

Nella parte ad Est, la struttura è in corso di costruzione copre una superficie di m<sup>2</sup> 150,78 , con annesso un piccolo locale di servizio della superficie di m<sup>2</sup>29,00 in corso di costruzione, accessori quali forno e camino.

Per una migliore individuazione della struttura si ritiene utile consultare l'elaborato planimetrico catastale e le canapine catastali allegate. *(Foto Lotto 2 all.3.2):*

**7. Stato di possesso** *(appartamento residence "Amba Alagi" con annesso cantina e posto auto):*

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato Dal signor giusto contratto di locazione stipulato in data 16.02.2015 registrato ad Olbia al n. 652.

**8. Stato di possesso** *(immobili in località "Sa Corroncedda")*

Gli immobili risultano occupati dagli attuali proprietari.

**9. Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ;** *(appartamento residence "Amba Alagi" con annesso cantina e posto*

*auto):*

Nell atto di compravendita a firma del notaio Roberto Goveani in data 10.11.1999 numero di repertorio 27484 raccolta n.6768, trascritto il 18.11.1999 R.G. n.9408, sono ampiamente annotati tutti i vincoli di oneri gravanti sul bene.

Non sono state riscontrate formalità che possono restare a carico dell'acquirente, infatti tutte le trascrizioni pregiudizievoli sono interamente a carico del debitore esecutato;

Si ritiene importante riferire che l'esecuzione non interessa la quota 1/2 di usufrutto attribuita alla Signora

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme paesaggistiche, urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

Avendo inoltrato all'amministratore del condominio , apposita richiesta circa la sussistenza di eventuali oneri gravanti sul bene oggetto di stima, si è venuti a conoscenza che l'importo dovuto dalla Signora ammonta a Euro 2232,64 per una quota millesimale di 30,90.

**10. Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;** *(immobili in località sa "Sa Corroncedda")*

Nell'atto di rettifica di compravendita del 16.09.2003, Notaio Castelli rep. 119291 trascritto il 08.10.2003 ai nn. 12111/8314, sono annotati tutti i vincoli di oneri gravanti sul bene.

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme paesaggistiche, urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità si ritiene

utile consultare copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Olbia, in particolare sono inseriti il vincolo sanitario per l'area di rispetto **cimiteriale** ed il vincolo **aeroportuale** tabella C7.

Resta a carico dell'eventuale acquirente la voltura catastale per la rettifica e allineamento della intestazione catastale della ditta. La spesa della voltura è di circa €.400,00 compresi oneri di presentazione.

#### **11. “Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni”.**

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

#### **12. “Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità”.**

- *(appartamento residence “Amba Alagi” con annesso cantina e posto auto):*

Non sono da annotare particolari limiti di in edificabilità.

- *(immobili in località sa “Sa Corroncedda”)*

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici ma sono da annotare dei vincoli :

il vincolo **sanitario** per la vicinanza del cimitero, il vincolo **aeroportuale C7** per la vicinanza all'aeroporto Olbia Costa Smeralda, tali vincoli potranno pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo.

#### **“Convenzioni matrimoniale e provvedimenti di assegnazione”.**

In data 8.03.1996 con atto a firma del notaio Roberto Goveani registrato a Tempio il giorno 23.03.1996 i coniugi in regime di comunione hanno sciolto la comunione stipulando da detta data la convenzione di separazione. *(Allegato 1.3 Lotto 2-3).*

#### **“Altri pesi o limitazioni d'uso”.**

Non risultano pesi o limitazioni d'uso che possano pregiudicare il legittimo utilizzo del bene da parte dell'acquirente.

#### **13. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene .**

I dati inseriti nei registri pubblici immobiliari, sono coerenti con lo stato di fatto rilevato. Non sono state riscontrate note differenti relative alla proprietà nelle transazioni a favore e contro succedutesi negli anni per l'unità oggetto, salvo le trascrizioni e

iscrizioni pregiudizievoli che erano già note perché correttamente indicate nella certificato notarile agli atti del fascicolo.

Ne consegue che le trascrizioni riprodotte nell'allegato, annotano con chiarezza tutta la storia ipocatastale, che è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 06.05.2015.

Per praticità di lettura si rimanda agli appositi allegati dove sono annotate, oltre al certificato notarile tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, rilevate dal sottoscritto dall' Agenzia di Tempio Pausania 06.05.2015.(Allegato n° 1).

Da informazioni assunte presso la Conservatoria degli Uffici Immobiliari sede staccata di Tempio Pausania, gli oneri relativi alla cancellazione delle Formalità sono i seguenti :

1. Cancellazione **iscrizione** del 23/11/2012 Registro Particolare n. 1275 Registro Generale n. 9824 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 120/2012 del 16/02/2012 **ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo** .

**€. 35,00** **tassa ipotecaria.**

**0,5%** **sull' importo totale dell'ipoteca iscritta** **minimo €.200,00.**

**€. 59,00** **bollo.**

2. Cancellazione **iscrizione** del 27/01/2015 Registro Particolare n. 63 Registro Generale n. 491 Pubblico ufficiale Papaccio Fabio Repertorio 18942 del 25/01/2015 Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

**€. 35,00** **tassa ipotecaria.**

3. Cancellazione **trascrizione** del 24/04/2013 Registro Particolare n. 2402 Registro Generale n. 3277 Pubblico ufficiale. Ufficiale Giudiziario Repertorio 429/2013 del 25/03/2013 **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.**

**Spese presunte €. 294,00.**

4. Cancellazione rettifica **trascrizione** del 22/10/2013 Registro Particolare n. 6013 Registro Generale n. 8104 Pubblico ufficiale. Ufficiale Giudiziario Repertorio 461/2013 del 23/09/2013 **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.**

**Spese presunte €. 294,00.**

#### **14. Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;**

– (appartamento residence "Amba Alagi" con annesso cantina e posto auto):

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia in data 10.03.2015 - 12.05.2015 sono stati reperiti i titoli abitativi relativi all'immobile oggetto di stima;



L'appartamento come detto in precedenza, fa parte di un compendio immobiliare denominato residence Amba Alagi , il quale è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n. 1163/93
- Rinnovo Concessione edilizia n. 145/96 del 03/01/1994
- Variante concessione edilizia n. 162/98.
- Domanda di Abitabilità del 07.12.2001 (sospesa)

### **Regolarità urbanistico-edilizia**

Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in variante n. 162/98.

Resta da richiedere l'agibilità non ancora definita, l'importo per la definizione è stimato circa **€.1000,00**.

### **Regolarità catastale:**

- (appartamento residence "Amba Alagi" con annesso cantina e posto auto):

Per quanto riguarda l'appartamento e le superfici di pertinenza del box auto non si riscontrano delle differenze con la planimetria catastale, si ritiene invece indispensabile, aggiornare la planimetria catastale del sub 50, al fine di rendere più esplicita la superficie occupata dalla cantina quando sarà costruita la parete di divisione.

Per le variazioni catastali di cui sopra si stima una spesa di **Euro 400,00** oltre oneri quali iva 22% e cassa di previdenza 5%.

- (immobili in località "Sa Corroncedda")

Gli immobili costruiti sul terreno distinto in catasto al foglio 41 particella 1517 sono stati realizzati senza concessione edilizia , nell'archivio del comune risulta inoltrata una domanda di condono edilizio n. 5325 il 30.10.1986, la pratica non è ancora stata evasa, per la definizione della pratica, Il comune di Olbia ha richiesto i seguenti documenti integrativi :

*"Calcolo planivolumetrico dettagliato ,Accatastamento completo di planimetrie (mod.B), Titolo di proprietà e Dichiarazione prima casa Certificato di residenza storico, Certificato di idoneità statica a firma di un tecnico abilitato (Ing. o Arch.), Documentazione fotografica esterna completa. Copie ricevute intero versamento oblazione ,Stralcio del Programma di Fabbricazione con individuazione immobile ,N° 2 copie elaborati grafici completi,N° di telefono per eventuali comunicazioni ,Cod. Fisc. del tecnico autore degli elaborati grafici".*

Inoltre dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio tecnico preposto per il rilascio della concessione sono necessari i seguenti atti :

- atto di deroga dell' Azienda Sanitaria Locale competente, per il vincolo cimiteriale;

— Nulla Osta rilasciato dall' ENAC, in deroga per il vincolo aeroportuale C7;

Diventa al momento difficile quantificare con esattezza la spesa per il rilascio della concessione in sanatoria, ciononostante, per il rilascio della concessione ritengo di poter stabilire in via forfettaria, una spesa per l' unità residenziale e per il ristorante, di € 10.000,00 + 10.000,00 per oneri concessori, a cui si aggiungono € 10.000,00 + 10.000,00 per la redazione dei relativi elaborati tecnici e di progetto.

### **15. Certificazione energetica, impianti;**

– (appartamento residence "Amba Alagi" con annesso cantina e posto auto):

Attestato di prestazione energetica è stato redatto dal ing. Antonio Chessa In data 03.03.2015 classe energetica attribuita "G" (Allegato n. 6)

Gli impianti idrici elettrici e fognari sono funzionanti.

Non sono stati rinvenuti i certificati degli impianti idrici ed elettrici.

– (immobili in località "Sa Corroncedda"):

Il sottoscritto ha elaborato gli attestati di prestazione energetica come segue :

– Abitazione residenziale Classe energetica "F" (Allegato 6.1);

– Edificio ad uso ristorazione Classe energetica "F" (Allegato 6.2);

### **16. Determinazione del Valore degli immobili;**

#### ***Descrizione del procedimento utilizzato:***

Per ottenere il valore di mercato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Olbia in particolare del centro per quanto riguarda l' appartamento in Via Amba Alagi e in periferia per gli immobili in località "Sa Corroncedda".

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l' applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro commerciale, che viene calcolato sulla base della norma 138/98 ; la norma prevede i seguenti criteri di ponderazione :

100% per la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti, il 35% delle terrazze e verande coperte, 30% degli accessori non comunicanti quali cantine posto auto.

Si ritiene utile consultare la dimostrazione del calcolo nell' apposito allegato (allegato 2.3, Lotto 2-3).

Dall' indagine di mercato eseguita si riportano di seguito i dati :

- a) Abitazioni civili da Euro 1500,00 €/m<sup>2</sup> a Euro 2000,00 €/m

Dall'elaborazione dei dati assunti, si è potuto giungere a considerare un valore medio ordinario (vmo) di : Euro 1750,00/mq.

- b) Abitazioni non residenziale da Euro 900,00 €/m<sup>2</sup> a Euro 1400,00 €/m

Dall'elaborazione dei dati assunti, si è potuto giungere a considerare un valore medio ordinario (vmo) di : Euro 1000,00/m<sup>2</sup>.

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto alla correzione del valore medio ordinario, applicando dei coefficienti di merito e demerito :

### **Coefficienti caratteristiche estrinseche**

#### **Ke1 – Posizione e accessibilità**

Immobile residenziale sito in via Amba Alagi - **1.00**

Immobile residenziale sito in "Sa Corroncedda" – **0.80**

Immobile non residenziale sito in "Sa Corroncedda" – **0.80**

#### **Ke2 – Presenza di servizi – 0.95**

Immobile residenziale sito in via Amba Alagi - **1.00**

Immobile residenziale sito in "Sa Corroncedda" – **0.85**

Immobile non residenziale sito in "Sa Corroncedda" – **0.85**

#### **Ke3 – Valore paesaggistico**

Immobile residenziale sito in via Amba Alagi - **1.00**;

Immobile residenziale sito in "Sa Corroncedda" – **0.80**;

Immobile non residenziale sito in "Sa Corroncedda" – **0.80**;

### **Coefficienti caratteristiche intrinseche**

#### **Ki1 – Caratteristiche costruttive :**

Immobile residenziale sito in via Amba Alagi - **0.95**;

Immobile residenziale sito in "Sa Corroncedda" – **1.10**

Immobile non residenziale sito in "Sa Corroncedda" – **0.80**

### **Valore unitario**

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) degli immobile oggetto di stima:

$$Vu = vmo \times ((Ke1 + Ke2 + Ke3 + Ki1)/4) =$$

- *Immobile residenziale sito in via Amba Alagi:*

$$\text{€./m}^2 1750 \times ((1 \times 1 \times 1 \times 0.95)/4) = \text{€./m}^2 1662,00 \sim 1650,00 ;$$



*Immobile residenziale "Sa Corroncedda" :*

€/m<sup>2</sup> 1750x((0.80+0.80+0.85+1.10)/4) =€/m<sup>2</sup>1553,12 ~1550,00 ;

- *Immobile non residenziale "Sa Corroncedda"*

€/m<sup>2</sup> 1000x((0,80 + 0.80 + 0.85 + 0.80)/4) =€/m<sup>2</sup> 812,50 ~ 800,00;

**Calcolo del valore di stima degli immobili.**

1. Immobile residenziale sito in via Amba Alagi foglio 36 particella 2917 SUB 3,33,50:

€/m<sup>2</sup> 1650,00 x sup. commerciale - €/m<sup>2</sup> 1650,00 x m<sup>2</sup> 60,80 = €.100320,00~100000,00;

Per conoscere il valore del bene oggetto di esproprio è necessario sottrarre al prezzo ottenuto il valore di 1/2 usufrutto spettante alla Signora :

Età dell' usufruttuario anni 60 percentuale di usufrutto 60%

€/100 000,00 x 60% = €60 000,00 /2 = €30 000,00

**100 000,00-30 000 = €70 000,00**

**Valore dell' immobile oggetto di esproprio €70 000,00 ( euro settantamila)**

2. Immobile residenziale sito Località "Sa Corroncedda" foglio 41 particella 1517 sub 2

€/m<sup>2</sup> x sup. commerciale - €/m<sup>2</sup> 1550,00 x m<sup>2</sup> 320,98 = 497.519,00 ;

detrazioni forfettaria condono edilizio = - 20.000,00

**differenza = 477.519,00**

**Valore dell' immobile oggetto di esproprio €477 500,00**

**( euro quattrocentosettantasettimacinquecento/00)**

3. Immobile non residenziale sito Località "Sa Corroncedda" foglio 41 particella 1517 sub 3

€/m<sup>2</sup> x sup. commerciale - €/m<sup>2</sup> 800,00 x m<sup>2</sup> 369,18 = 295 344,00 ;

detrazioni forfettaria condono edilizio = - 20000,00

**differenza = 275.344,00**

**Valore dell' immobile oggetto di esproprio €275.000,00**

**( euro duecentosettantacinquemila/00)**

**17. Formazione dei lotti in caso di vendita**

Come richiesto in premessa, è possibile considerare la vendita in n. 3 lotti :

**Lotto n.1 -**

Intera Nuda proprietà e usufrutto di 1/2 dell' immobile costituito da:

Appartamento uso residenziale, situato nel comune di Olbia piano terra (residence Amba Alagi) Via Amba Alagi ingresso via Veneto, con annesso posto auto e spazio cantina distinto in catasto come segue:

Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
Urbana			Cens.	Zona					
Appartamento	36	2917	3			A/2	1	3 vani	433,82
Posto Auto	36	2917	31			C6		15 m <sup>2</sup>	79,79
Cantina in corso di costr.	36	2917	50			F1			In corso di costruzione

**Confini:**

Nord : spazi condominiali e via Amba Alagi, Est e Sud con spazio condominiale identificato al sub.72, Ovest unità immobiliare foglio 41 particella 2917 sub 6, 69.

I dati catastali sono coerenti con lo stato di fatto.

**Valore del lotto n.1 €. 70.000,00.(settantamila)**

Classe energetica "G".

**Lotto n.2 –**

Proprietà in comunione legale con il coniuge dell' immobile costituito da:

Appartamento uso residenziale, situato nel comune di Olbia piano terra e primo, con annesso cortile e ripostiglio e bene comune non censibile (*strada accesso comune*), immobile oggetto di domanda di condono da definire, distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Olbia Loc. "Sa Corroncedda"

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
	Urbana			Cens.	Zona					
1		41	1517	1			B.C.N.C.		Strada comune	
1		41	1517	2			A/2	1	9,5 vani	1446,08

**Confini:**

Nord : Particella F.41 1517 sub 3, Est - foglio 29 particella, Ovest- , F.41 particella 1627, strada d'accesso, particella 1 F.41 628, Sud. altra proprietà.

I dati catastali sono coerenti nella consistenza catastale mentre sarà necessario allineare la ditta catastale dopo l' eventuale transazione con la presentazione della voltura.

**Valore del lotto n.2 €.... 477 500,00. (euro quattrocentosettantasettimacinquecento/00).**

**Lotto n.3 –**

Proprietà in comunione legale con il coniuge dell' immobile costituito da:

Locale uso ristorazione, situato nel Comune di Olbia piano terra, con annesso cortile, ampia veranda e immobile in corso di costruzione, bene comune non censibile (strada accesso comune) , immobile oggetto di domanda di condono da definire, distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Olbia Loc. "Sa Corroncedda"

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza m <sup>2</sup>	
1		41	1517	1			B.c.n.c.		Strada comune	
1		41	1517	3			C1	1	222,00	6454,99
1		41	1517	4			F 3			

**Confini:**

Nord : F.41 Particella 1626, Est - Foglio 29 altra proprietà, Ovest- F.41 particella 1627, strada d'accesso, F.41 particella 1628. Sud F.41 particella 1517 sub2 .

I dati catastali sono coerenti nella consistenza catastale mentre sarà necessario allineare la ditta catastale dopo l' eventuale transazione con la presentazione della voltura.

**Valore dell' immobile oggetto di esproprio € .275 000,00**  
**( euro duecentosettantacinquemila/00)**

Classe energetica "F".

**18. Contatti con il custode I.V.G.**

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 10/02/2015 a contattare telefonicamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, con il quale è stato concordato ed effettuato l'accesso all'immobile in data 10/03/2015.

**19. Allegati :**

**Allegati Lotto 1 (appartamento via Amba Alagi):**

**Allegato N.1 :**

- 1.1. Atto di compravendita Lotto 1;
- 1.2. Visure Conservatoria di Tempio Lotto1;
- 1.3. Millesimi del condominio
- 1.4. Contratto di Locazione;

**Allegato N.2 :**

- 2.1. Elaborato planimetrico Lotto 1;
- 2.2. Planimetria del unità immobiliare Lotto 1;
- 2.3. Calcolo superficie commerciale Lotto 1;
- 2.4. Visure Catastali attuali Lotto 1;

**Allegato N.3 :**

- 3.1. Documentazione Fotografica Lotto 1;

**Allegato N.4 :**

- 4.1. Concessione Edilizia n. 162 del 17/02/1998 Lotto n. 1;

**Allegato N.5 :**

- 5.1. Accesso agli atti del Comune;
- 5.1. Invio Comunicazione di sopralluogo;
- 5.1. Verbale di sopralluogo;

**Allegato N.6 :**

6. Attestato di prestazione energetica Lotto n.1 F.36 particella 2917 sub 3;

**Allegati Lotto 2-3 (immobili Loc. "Sa Corroncedda"):**

**Allegato N.1 :**

- 1.1. Atto di deposito del documento scrittura privata Lotto 2-3;
- 1.2. Ripetizione e rettifica e quietanza di vendita già registrata;
- 1.3. Atto scioglimento comunione dei beni
- 1.4. Visure conservatoria;

**Allegato N.2 :**

- 2.1. Elaborato planimetrico Lotto 2-3;
- 2.2. Planimetria del unità immobiliare Lotto 2-3;
- 2.3. Calcolo superficie commerciale Lotto 2-3;
- 2.4. Visure Catastali attuali Lotto 2-3;

**Allegato N.3 :**

- 3.1. Documentazione Fotografica Lotto 2;
- 3.2. Documentazione Fotografica Lotto 3;

**Allegato N.4 :**

- 4.1. Domanda di condono edilizio;
- 4.2. Certificato destinazione Urbanistica Lotto 2-3;
- 4.3. Planimetria del unità immobiliare Lotto 2-3;
- 4.4. Calcolo superficie commerciale Lotto 2-3;
- 4.5. Visure Catastali attuali Lotto 2-3;





**Allegato N.5 :**

- 5.1. Accesso agli atti del Comune;
- 5.2. Verbale di sopralluogo;



**Allegato N.6 :**

- 6.1. Attestato di prestazione energetica Lotto n.2;
- 6.2. Attestato di prestazione energetica Lotto n.3;

**Allegato N.7 :**

- 7.1. Pratica catastale tipo mappale Lotto n.2-3;
- 7.2. Pratica Catastale Docfa.

**Allegato N.8 :**

- 8.2. Invio alle parti della relazione.



Ritenuto di aver sufficientemente risposto all'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania li: 30.01.2015



IL C.T.U.  
Gian Mario Balata

