

PROCEDURA 107/19 R.G.E.

Promossa da: " \_\_\_\_\_ ", rappresentata dagli

Avv.ti: Luigi Frau, Piergiorgio Frau e Marco Frau

contro: .

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Costanza Teti

***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio***

CTU: Ingegnere Roberto Domenico Privitera

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 08/10/2020, il sottoscritto Ingegnere Roberto Domenico Privitera, con studio Olbia, Via San Basilio 4B, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 107/19 R.G.E., promossa da " " contro " " .

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Costanza Teti, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### QUESITO UNO

**verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

#### **Provenienza:**

L'immobile oggetto di pignoramento, ovvero una unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Olbia (SS), Via Longhena n.3, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, mappale 2924, sub 6, cat. A/2, classe 1, rendita 1.156,86 €, vani catastali n. 8 diviene di proprietà dei:

per diritti pari a quota 1/2 di proprietà. e

per diritti pari a quota 1/2 di proprietà, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 30/05/2005, rep. 69516, rogante Notaio Vincenzo Pistilli in Olbia, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 6645/4218 il 14/06/2005, dove

vende ai in parti uguali, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Olbia, Via Longhena n.3, distinta al catasto fabbricati del comune di Olbia al foglio 30, mappale 2924, sub 6, piano primo.



## Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

### divisione

a favore e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
in virtù di atto di divisione,  
notaio rogante Paolo Lomonte di Siniscola in data 26/6/2001  
repertorio n. 127 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari,  
sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 5395/3721 il 02/07/2001.  
è stata attribuita l'intera proprietà  
dell'unità immobiliare in Olbia, Via Longhena n. 3, distinta al Catasto  
Fabbricati al foglio 30 particella 2924 sub. 6 natura A2 di 8 vani al  
piano 1.

### Ipoteca volontaria

Iscrizione di ipoteca volontaria per € 575.500,00 **a favore**  
con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
domicilio ipotecario eletto presso la propria sede;  
**contro**

\_\_\_\_\_ entrambi in regime di separazione, in virtù di  
atto del notaio Vincenzo Pistilli di Olbia del 30/5/2005 repertorio n.  
69517, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione  
staccata di Tempio Pausania ai nn. 6646/1122 il 14/06/2005. Mutuo di  
euro 230.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà  
dell'unità immobiliare in Olbia, alla Via Longhena, distinta al Catasto  
Fabbricati al foglio 30 particella 2924 sub. 6 natura A2 di 8 vani.

### Denuncia di successione

Certificato di denunciata successione: **a favore**

**contro** \_\_\_\_\_  
deceduta in data 26/2/1978, in virtù di atto dell'Ufficio del Registro di  
Tempio Pausania del 7/4/1995 n. 22/444, trascritto presso l'Agenzia  
del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn.  
14282/9655 il 07/11/2006. Immobili denunciati, tra gli altri: diritti pari a  
un terzo dell'unità immobiliare in Olbia, alla Via Longhena n. 5,  
distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 2924 sub. 6 natura  
A2 di 8 vani. Eredità devoluta per legge alle due figlie per la quota di  
un sesto di proprietà ciascuna.

### Accettazione di eredità

Accettazione di eredità: **a favore**

**contro** \_\_\_\_\_  
deceduta in data 26/2/1978, in virtù di scrittura privata notaio



rogante Fabio Papaccio in data 7/4/2004 repertorio n. 53400, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania ai nn. 4064/2696 il 13/04/2004 relativa ad altri beni omissis.



### **Iscrizione di ipoteca legale**

Iscrizione ipoteca legale registro generale n. 10840 registro particolare n. 2841 del 6/10/2010 di euro 48.973,20; a favore [redacted] con sede in Sassari codice fiscale [redacted] domicilio ipotecario eletto in Sassari [redacted]; contro amministrativo di [redacted] in virtù di atto amministrativo di [redacted] del 23/9/2010 repertorio n. 29656/2010. A garanzia della somma di euro 24.486,60. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Olbia, alla Via Longhena, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 2924 sub. 6 natura A2 di 8 vani.

### **Iscrizione di ipoteca giudiziale**

Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 2480 registro particolare n. 316 del 28/3/2013 di euro 22.800,00: a favore [redacted] domicilio ipotecario eletto in Via Sile n. 18,; contro [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nato a [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 6/2/2013 repertorio n. 754/2013. A garanzia della somma di euro 16.518,25. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Olbia, alla Via Longhena, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 2924 sub. 6 natura A2 di 7,5 vani al piano 1, di proprietà del [redacted]

### **Iscrizione di ipoteca giudiziale**

Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 5217 registro particolare n. 865 del 6/7/2016 di euro 65.000,00 a favore [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Tempio Pausania dell'1/3/2016 repertorio n. 380. A garanzia della somma di euro 106.492,98. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Olbia, alla Via Longhena n. 3, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 2924 sub. 6 natura A2 di 7,5 vani.

### **Trascrizione sequestro preventivo**

Trascrizione sequestro preventivo registro generale n. 9558 registro particolare n. 6914 del 28/11/2016:  
**a favore** [redacted] sede in Roma codice fiscale [redacted]

**contro** [redacted] nato [redacted] in regime di separazione dei beni, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania del 13/9/2016 repertorio n.1571/2016. Immobili [redacted]



interessati: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Olbia, alla Via Baldassarre Longhena n. 3, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 2924 sub. 6 natura A2 di mq. 187.

#### Trascrizione di verbale di pignoramento immobili

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 7003 registro particolare n. 4869 del 9/8/2017:

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_; contro \_\_\_\_\_ con sede in Olbia codice fiscale \_\_\_\_\_, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 21/7/2017 repertorio n. 1105/2017. Pignoramento, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Olbia, alla Via Baldassarre Longhena n. 3, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 2924 sub. 6 natura A2 di 7,5 vani di proprietà \_\_\_\_\_

#### Trascrizione di verbale di pignoramento immobili

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6782 registro particolare n. 4764 del 23/7/2019:

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_; contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Tempio Pausania del 14/6/2019 repertorio n. 1053. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Olbia, alla Via Baldassarre Longhena n. 3, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 2924 sub. 6 natura A/2 di 7,5 vani al piano 1, di cui i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

**Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:**

- Copia dell'atto di compravendita della unità immobiliare in Olbia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 30, mappale 2924, sub 6, dove \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistano da \_\_\_\_\_, Notaio rogante Vincenzo Pistilli di Olbia, rep. 69516 del 30/05/2005. **(ALLEGATO A)**
- Planimetria catastale u.i.u. foglio 30, mappale 2924, sub 6 **(ALLEGATO B)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO C)**
- Visura storica catastale aggiornata al 15/03/2021 **(ALLEGATO D)**
- Copia Licenza edilizia n. 48/71 **(ALLEGATO E)**
- Copia del regolamento di condominio **(ALLEGATO F)**
- Visure ipocatastali per immobile aggiornate al 27/01/2021 **(ALLEGATO G)**



## QUESITO DUE

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

**In data 22/12/2020 il sottoscritto CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore precedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.**

In data 22/12/2020, alle ore 15.00 è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza del sottoscritto, Ing. Roberto D. Privitera, e del rappresentante dell'IVG, Geom.

Era presente ed ha consentito l'accesso all'immobile

. Delle operazioni è stato redatto verbale che si allega (**ALLEGATO H**)

L'unità oggetto di pignoramento è un immobile a destinazione residenziale che era utilizzato come ufficio, destinazione compatibile.

Al momento dell'accesso all'interno dell'unità immobiliare non si svolgeva alcuna attività e non erano presenti occupanti.

Si tratta di una unità ubicata al piano primo di un edificio pluripiano, composta da cinque ambienti e due servizi igienici, che veniva utilizzata dalla proprietà come ufficio.

L'unità immobiliare si raggiunge entrando dal portone dello stabile ubicato in Via Longhena 3 ed utilizzando in alternativa o le scale o l'ascensore.

Dalla porta di ingresso principale si accede ad un ambiente ampio sul quale si affacciano due porte degli uffici e da cui si accede al corridoio di distribuzione che porta ad altri due uffici ed ai due bagni. Dallo stesso ambiente si accede anche ad un piccolo vano delimitato da pareti di legno e vetro. All'interno dell'unità si trova ancora parte del mobilio che presumibilmente veniva utilizzato durante l'attività, ma allo stato attuale è tutto in evidente stato di abbandono.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un balcone lungo il fronte di Viale Aldo Moro, e di una terrazza sul retro che però sulla scheda catastale non è pertinenziale all'unità, ma solo data in uso alla stessa così come è stato dichiarato anche dal Sig. e come riportato all'art. 5 del regolamento condominiale che si allega in copia.



La destinazione dell'unità immobiliare riportata sulla scheda catastale è residenziale, e gli ambienti sono destinati a soggiorno, sala, cucina e camere da letto, oltre ai servizi. L'uso ufficio è comunque compatibile con la destinazione residenziale e non richiede che vengano effettuate comunicazioni di cambio di destinazione presso il SUAPE.

L'unità immobiliare in generale appare in condizioni di manutenzione scarse.

Probabilmente è stata effettuata abbastanza recentemente rispetto all'età dell'immobile, la sostituzione del pavimento, che attualmente è di parquet, delle porte interne, del portoncino di ingresso e anche dei rivestimenti dei bagni, ma il tutto è attualmente in stato di abbandono e incuria evidenti.

Ci sono diverse lesioni sulle murature, alcuni battiscopa staccati, tracce di evidenti infiltrazioni provenienti dal piano superiore, sia all'interno dei bagni che nell'ambiente di ingresso. All'interno dei bagni mancano alcune piastrelle sia a terra che a parete. Ci sono segni di interventi sulle murature con ripristini di intonaco non tinteggiati.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato realizzato intorno alla prima metà degli anni '70 presumibilmente con struttura portante di cls e muratura di tamponamento.

Tutte le murature sia interne che esterne e gli orizzontamenti sono intonacati al civile e tinteggiati.

I pavimenti dell'unità immobiliare come già detto sono di parquet laminato, gli infissi esterni sono di legno, probabilmente risalenti all'epoca della realizzazione, i serramenti sono avvolgibili di PVC.

I rivestimenti ed i sanitari sono di tipo comune.

L'impianto elettrico appare di tipo standard, probabilmente è stato anch'esso ristrutturato di recente, ma privo delle certificazioni necessarie per legge.

L'immobile è provvisto di impianto termico con termosifoni, ma attualmente è sprovvisto di generatore (caldaia); inoltre sono presenti le tubazioni per le unità interne split in alcuni ambienti, ma mancano le unità interne ed esterne, ad eccezione di una stanza, dove si trova un'unità interna della quale non si sa se sia o meno funzionante, ma comunque non è presente il motore esterno.



## Consistenza

	Superficie reale	Coefficiente di applicazione	Superficie raggugliata
<b>abitazione</b>	<b>mq 184.33</b>	<b>1/1</b>	<b>mq 184.33</b>
<b>balcone</b>	<b>mq 6.44</b>	<b>0.3</b>	<b>mq 1.93</b>

### Descrizione del fabbricato:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserita all'interno di un edificio pluripiano composto da unità residenziali, commerciali ed uffici.

L'edificio è ubicato ad angolo con Viale Aldo Moro e Via Longhena, dove si trova il portone di accesso alle scale ed all'ascensore condominiale.

L'ingresso, il vano scala e l'ascensore, seppur datati, mostrano di essere ben mantenuti.

L'esterno dell'intero edificio è stato recentemente ristrutturato.

### Descrizione delle caratteristiche della zona:

L'edificio si trova nel comune di Olbia, in Viale Aldo Moro, importante arteria cittadina commerciale e di comunicazione.

Infatti percorrendo Viale Aldo Moro si esce dal centro urbano e ci si può dirigere verso le località turistiche come Porto Rotondo e Porto Cervo, per cui la zona è nota.

Lungo il Viale si trovano diverse attività commerciali di vario genere, alcune banche e servizi al terziario.

Il centro della città si trova abbastanza vicino, è possibile infatti, percorrendo a piedi circa 800 metri lungo viale Aldo Moro, raggiungere via D'Annunzio, dove si trovano il Parco Fausto Noce ed il passaggio a livello attraverso cui si raggiunge la stazione ferroviaria, Via Porto Romano e Piazza Regina Margherita.



### **QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

In data 15/01/2021 è stato eseguito presso il Comune di Olbia accesso agli atti per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto del pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento appartiene ad un edificio pluripiano composto da unità immobiliari residenziali e commerciali.

L'immobile è stato edificato in forza delle seguenti licenze di costruzione:

n.160 del 28/04/1967

n.48 del 22/05/1970

n.1273/bis del 03/08/1971

Durante l'accesso agli atti sono state rinvenute le licenze edilizie n. 170/67 e 48/71, mentre non c'è traccia, all'interno degli archivi comunali, della licenza edilizia 1273/bis.

L'unità immobiliare è risultata conforme all'ultimo atto abilitativo emesso (Licenza Edilizia n.48 del 22/05/1970), ad eccezione di alcune differenze che non riguardano volumi o superfici, ma unicamente una modifica interna con demolizione di tramezzi e trasformazione della cucina e sala da pranzo in un unico ambiente al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso.

In seguito alla demolizione del tramezzo delimitante la cucina esistente, è stata realizzata una nuova cucina in nicchia di dimensioni lievemente inferiori alla cucina autorizzata.

La difformità può essere sanata con la richiesta di Sanatoria Edilizia previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 500,00 + € 70,00 per diritti di presentazione più le spese tecniche per la redazione della pratica che ammontano a € 1.500,00 + oneri di legge (IVA e CNPAIA).

### **QUESITO TRE**

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

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

I dati riportati nel pignoramento corrispondono nella totalità a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e pertanto hanno permesso l'univoca individuazione del bene.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

### **QUESITO QUATTRO**

**proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

L'unità immobiliare è così censita al catasto Fabbricati del Comune di Olbia:

Foglio 30, mappale 2924, sub 6, categoria A/2, classe 1, rendita 1.084,56 €, vani 7.5, superficie catastale 187.00 mq

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa  
I dati catastali risultano corretti e coerenti.

### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Olbia (P.d.F. vigente e PUC adottato) individuano l'immobile in zona B, i.d.f. 3,00 mc/mq.



### **QUESITO SETTE**

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

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, ne censo, ne livello, ne uso civico

### **QUESITO OTTO**

**specifichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale ammonta a 666,37 €, ci sono inoltre, relativamente ai due anni precedenti la perizia, 4.722,13 € di spese condominiali non pagate.

### **QUESITO NOVE - " Divisione in lotti"**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, non è possibile procedere alla suddivisione in lotti

### **QUESITO DIECI - " Divisibilità in natura"**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per intero.

### **QUESITO UNDICI - " Stato del bene"**

**accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.



### **QUESITO DODICI**

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

Gli immobili non sono sottoposti a tale genere di occupazione.

### **QUESITO TREDICI – “ Regime vincolistico”**

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dall'esame degli atti in mio possesso, acquisiti presso gli archivi comunali, notarili (Notaio Pistilli) e da quanto al regolamento di condominio, l'immobile non risulta sottoposto ad alcun regime vincolistico.

### **QUESITO QUATTORDICI – “ Determinazione del valore”**

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

#### **Premessa:**

Si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI, immobili assimilabili vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 1.250,00 e i 1.850,00 €/mq.

Considerata la tipologia, lo stato di conservazione, la qualità medio bassa delle finiture, il fatto che lo stabile a cui appartiene l'unità immobiliare buona condizione manutentiva, considerata inoltre la posizione abbastanza appetibile, appare corretto prendere come valore di riferimento un valore intermedio tra il minimo ed il massimo, ovvero 1550,00 €/mq.

Si applica al valore così individuato un coefficiente di vetustà (L. 392/78, art. 20) che per l'unità immobiliare in questione, per la quale l'anno di costruzione è il 1971, è pari al 70.5%

Dato che lo stato di conservazione, per un immobile di questa età, è



da definirsi "normale", si applica il coefficiente pari ad 1.

Il valore unitario finale da applicarsi al metro quadro sarà perciò:  
 $1550.00 \times 1 \times 0.705 = 1092.75 \text{ €/mq}$



#### **VALORE DELL' IMMOBILE**

- Immobile censito al foglio 30, mappale 2924, sub 6

Valore al metro quadro € 1092,75 x 186,26 mq = 203.554,24 €.

Al valore così individuato andranno sottratti i costi da sostenersi per la Sanatoria Edilizia in ragione di € 500,00 + 70,00 + 1.500,00 e oneri di legge per un totale di € 500,00 + 70,00 + 1.903,20 = 2.473,20 , avremo pertanto come prezzo di vendita €  $203.554,24 - 2.473,20 = € 201.081,04$

Determinato il valore dell'immobile, si procede a determinare i lotti.

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

**LOTTO UNICO: Immobile censito al foglio 30, mappale 2924, sub 6**

**PREZZO BASE: € 201.081,04**



## ELENCO ALLEGATI:

- 1) Copia degli atti di compravendita (**ALLEGATO A**)
- 2) Planimetria Catastale (**ALLEGATO B**)
- 3) estratto di mappa (**ALLEGATO C**)
- 4) Visura storica catastale aggiornata (**ALLEGATO D**)
- 5) Copia Concessioni Edilizie (**ALLEGATO E**)
- 6) Regolamento condominiale (**ALLEGATO F**)
- 7) Visure ipocatastali (**ALLEGATO G**)
- 8) Verbale di accesso all'immobile (**ALLEGATO H**)
- 9) Documentazione fotografica (**ALLEGATO I**)
- 10) Rilievo (**ALLEGATO L**)



## Conclusioni:

Il Sottoscritto, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Olbia, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°14 pagine inclusa la presente e 10 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania e viene altresì depositata in n°1 copia in formato cartaceo e n°2 copie in formato digitale CD/DVD. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e ai creditori intervenuti e a mezzo posta ordinaria, la sola nota, alla parte debitrice.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 15/03/2021

Il C.T.U.

Ing. Roberto D. Privitera

