

## **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

Procedura esecutiva di espropriazione immobiliare iscritta al n. 46/2018 del  
Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari

**Numero di Ruolo Generale 46/2018**

Promossa da  
**INTESA SAN PAOLO**

Con intervento di Agenzia delle Entrate – Riscossione

Nei confronti di

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**GIUDICE**

**Dott.ssa Palombella Antonia**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Arch. Orazio Grimaldi**

## 1. Nomina Consulente Tecnico

---

Il Giudice Dott.ssa Costanza Teli, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, ha nominato il sottoscritto Arch. Grimaldi Orazio, con studio in Olbia in viale Aldo Moro n. 78, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 358, nonché all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva di espropriazione immobiliare iscritta al n. 46/2018 del Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari, promossa da Banca Intesa San Paolo S.p.A., contro .

## 2. Formulazione dei quesiti

---

Io sottoscritto, accettato l'incarico ricevuto dal Giudice, per il quale ho prestato giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, in qualità di C.T.U. provvederò ad assolvere al compito di dare una risposta ai quesiti avanzati dalle parti.

I suddetti quesiti elencati nel conferimento d'incarico sono i seguenti:

1. *"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni dell'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 e 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 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. 06 giugno 2001 n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;"*



2. *"Descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, 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;"*
3. *"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - b) *Se i dati 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;"**
4. *"Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;"*
5. *"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"*
6. *"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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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. 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

7. "Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, e si 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;"
8. "Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"
9. "Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, ( solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale,"
10. " Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale)indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà



*procedere, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 03 giugno 1940, n. 1078;"*

11. *Accerti se l'immobile è libero oppure 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;"*
12. *"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato da l'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"*
13. *" Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"*
14. *" 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 sta di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa, precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima, ivi comprese tutte quelle che*

*hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

## **1. Risposta al primo quesito**

---

Si riporta qui di seguito quanto rilevato dalle verifiche ipocatastali (vedasi all. A)

### **DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE:**

Nel Comune di Olbia, Via Copernico, 5/29:

- **appartamento**, posto al piano 4, categoria A/2, di 4,5 vani, distinto all'NCEU al **foglio 29 mappale 1893 sub. 237**, (vedasi planimetria allegata);

Confina: con sub. 89, con sub. 196, con sub. 103 e con sub. 104;

**Correttamente intestato in visura catastale.**

### **Osservazioni:**

***si precisa che nella raffigurazione della planimetria, la camera presenta una piccola porzione di fabbricato non rappresentato nell'elaborato planimetrico.***

***Nella planimetria sono rappresentati 3,5 vani mentre nella visura sono indicati 4,5.***

*Il soprascritto immobile deriva dalla soppressione per cambio di destinazione d'uso del mappale 10893 **sub. 90**, posto al piano 4, categoria C/2, di 68 mq, edificato in sopraelevazione alle seguenti aree urbane:*

- **Mappale 1893 sub. 24**, area urbana posta al piano T, superficie non indicata
- **Mappale 1893 sub. 25**, area urbana posta al piano T, superficie non indicata
- **Mappale 1893 sub. 26**, area urbana posta al piano T, superficie non indicata
- **Mappale 1893 sub. 27**, area urbana posta al piano T, superficie non indicata
- **Mappale 1893 sub. 28**, area urbana posta al piano T, superficie non indicata

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, planimetrie ed elaborato planimetrico il soprascritto immobile fa parte di un maggior edificato su area nel Comune di Olbia, sezione Olbia, distinta all'NCT al **foglio 29 mappale 1893 ente urbano di ha 00.69.84.**



Il mappale 1893 ente urbano di ha 00.69.84., deriva dalla soppressione dei seguenti mappali:

- **Mappale 1217 di ha 00.13.93.**, ex mappale 35 di ha 07.77.54. che in origine aveva una superficie di ha 08.15.06
- **Mappale 1222 di ha 00.55.91.**, ex mappale 36 di ha 01.86.62. che in origine aveva una superficie di ha 02.37.36

## VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

### ATTUALE PROPRIETARIA

[redacted] per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

### STORIA

La soprascritta [redacted]  
[redacted] proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'unità immobiliare facente parte del complesso residenziale, sito nel comune di Olbia, via Copernico e precisamente, nel corpo "B", locale sottotetto, posto al piano 4°, della consistenza di mq 68, confinante con parti comuni e con proprietà venditrice per più lati, salvo altri, distinto all'NCEU **foglio 29 mappale 1893 sub. 90**, categoria C/2, di 68 mq, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 21.09.2006 con numero di repertorio [redacted] rogante Notaio [redacted] (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.09.2006 ai nn. [redacted] dalla società [redacted]

### **Atto correttamente volturato in Catasto.**

Nella nota viene precisato quanto segue:

- Che è compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni, tali per legge e quali risultano sia dall'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di nuova variazione e quali dal Regolamento di Condominio allegato all'atto a rogito Notaio [redacted] del 18.07.2005 con numero di repertorio [redacted]
- Che è compreso nella vendita l'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto ubicato nell'area comune al secondo sottopiano, identificato con il numero 40;

- Concessioni: costruzione eseguita in virtù della concessione edilizia numero 1013, rilasciata dal Comune di Olbia in data 07.12.1990 e successive concessioni in variante numero 84/85 del 29.06.1995, n. 161-00 del 01.03.2000, n. 1412/02 del 21.06.2004 e n. 46/06 del 09.01.2006;
- Pregiudizievoli: ipoteca iscritta il 27.02.2004 ai nn. 2169/283, a favore della "Banca Intesa", già assentita di cancellazione relativamente all'unità immobiliare in oggetto, con atto a rogito Notaio [redacted] in data 12.07.2006, repertorio 204627, registrato a Olbia in data 27.07.2006 al numero 2099/1 (annotata restrizione dei beni in data 20.03.2007 ai nn. 3750/851);
- Prezzo: euro 50.600,00 quietanzato;

\*\*\*\*\*

La società, [redacted] divenne proprietaria, per ragioni pari 1/1, dei fabbricati in corso costruzione, nel Comune di Olbia, località "Gregorio", distinti all'NCEU di Sassari foglio 29 mappale 1893 sub 24 - 25 - 26 - 27 - 28 che insistono su area distinta all'NCT foglio 29 mappali 1217 ex 35/1 - 1222 ex 36/e di complessivi ha 00.69.84, in forza del decreto di trasferimento di immobili avvenuto in data 11.06.2002 con numero di repertorio 516/2002, rogante Tribunale di Tempio Pausania Sez. Fallimentare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.09.2002 ai nn. 9875/7698, dalla società [redacted]

**Atto correttamente volturato in Catasto.**

**Nel soprascritto vengono ordinate le cancellazioni delle seguenti formalità:**

- **Citazione** trascritta in data 06.1.1989 nn 4614/6062 "**cancellata**"
- **ipoteca** iscritta in data 24.02.1993 nn 136/1188 "**cancellata**"
- **sentenza di fallimento** trascritta in data 13.11.1999 nn 6523/9283
- **pignoramento** trascritto in data 15.01.2001 nn 291/373 "**cancellato**"

\*\*\*\*\*



La società, [redacted]  
 [redacted] divenne proprietaria per ragioni pari a 1/1, dei terreni, in comune di Olbia, distinti all'NCT di Sassari foglio 29 mappale 35/I di ha 00.14.80 - 36/e di ha 00.54.49, in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso avvenuto in data 24.01.1990 con numero di repertorio 104050, rogante Notaio [redacted]  
 [redacted], trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania in data [redacted] ai nn. [redacted] e successivo atto di identificativo catastale avvenuto in data [redacted] con numero di repertorio [redacted] rogante Notaio Giuliani Gianfranco (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [redacted] ai nn [redacted] dalla società [redacted]

Si precisa quanto segue:

- che nel titolo del [redacted] la [redacted] cedeva i terreni al fine di evitare la procedura di esproprio
- che con l'atto di identificativo catastale venivano identificati i terreni con i mappali 1217 di ha 00.13.93 - 1222 di ha 00.55.91

\*\*\*\*\*

La società [redacted] divenne proprietaria per ragioni pari 1/1 dei terreni, nel comune di Olbia, distinti all'NCT foglio 29 mappale 35 parte di ha 01.56.18 - 36 di ha 02.37.36, in forza dell'atto di vendita avvenuto in data [redacted] con numero di repertorio [redacted] rogante Notaio [redacted], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [redacted] ai nn.

[redacted], dai sig.ri [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

**Annotato in data 10.12.1992 ai nn [redacted] il verbale di deposito di documento avvenuto in data 26.11.1992 con numero di rep [redacted] rogante Notaio Giuliani, lo stesso annullato in data 19.01.2000 ai nn [redacted] per errata acquisizione della nota**

**(sentenza di condanna esecutiva anziché verbale di deposito di documento) e sostituito dall'annotazione in data 19.01.2000 ai nn [ ]**

\*\*\*\*\*

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **dal 30.05.1985 a tutto il 21.02.2024**, risulta presente quanto segue:

**-sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa in data 26.10.1999 con numero di repertorio 472/99 rogante Tribunale di Tempio Pausania – Sez. Fallimentare richiedente [ ] Trascritta in data 13.11.1999 ai nn [ ] a favore della [ ]

[ ] contro la società [ ]

**La soprascritta sentenza è indicata nel Decreto di Trasferimento Immobili tra i pregiudizievoli da cancellare ma non risulta annotata la restrizione di beni**

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, avvenuta in data 21.09.2006, con numero di repertorio [ ], rogante Notaio [ ], per capitale di Euro 60.800,00 totale 91.200,00 tasso annuo 4.6% per la durata di 25 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.09.2006 ai nn. [ ], **a favore** della "BANCA INTESA S.P.A.", con sede in Milano, codice fiscale 00799960158, **contro** [ ] [ ] **per ragioni pari a 1/1 di proprietà** e quali debitori non datori i [ ] [ ] sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU **foglio 29 mappale 1893 sub. 90**.

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 29.01.2018, con numero di repertorio 163, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 09.03.2018 ai nn. [ ] **a favore** della "BANCA INTESA S.P.A.", con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, **contro** [ ]



per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'NCEU foglio 29 mappale 1893 sub. 90;

**Vincoli e Convenzioni:**

- **Convenzione urbanistica**, in data 09.07.1985 con num. di rep 60364 rogante Notaio Giuliani Trascritto in data 18.07.1985 al nn 3387/2727 a favore del Comune di Olbia contro la società Dolza Srl, sui terreni distinti all'NCT con il mappale 35 parte – 36 parte
- **Convenzione edilizia** avvenuta in data 07.02.1990, rogante Notaio Gianfranco Giuliani (Olbia), con numero di repertorio 104410 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 16.02.1990 al nn. 1286/1050 a favore del Comune di Olbia contro la Cooperativa Edilizia Rinascita a R.l. con sede in Olbia sui terreni distinti all'NCT con il foglio 29 mappale 35/1 – 36/e Annotata in data 12.07.1995 al n. 770 Convenzione Integrativa

**Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:**

- Che il prezzo degli alloggi sarà stabilito in base al costo dell'acquisizione dell'area;
- in base agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- costo costruzioni ai sensi art 16 legge 437/78;
- maggiorazione costi in misura del 10% del costo di costruzione.

In caso di cessione di alloggi a prezzo superiore sarà applicata al concessionario penalità pari a 4 volte la differenza.

**Alla soprascritta convenzione sono annotate delle rimozioni di vincolo, su altri immobili non oggetto di relazione.**

- **Regolamento di condominio** in data 21.12.1995, rogante Notaio Goveani Roberto (Olbia), con numero di repertorio 573 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 04.01.1996 ai nn.

72/67 a favore e contro della [REDACTED]  
 [REDACTED] su area all'NCT foglio 29 mappale 1217 - 1222

**PRECISAZIONE:**

Successivamente al 27.04.2018 data del controllo ipotecario riportato nella relazione notarile predisposta dalla Dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED], l'ipoteca legale iscritta in data 27.09.2010 ai nn [REDACTED] a favore di Equitalia Sardegna Spa è stata annotata di cancellazione totale il 28.02.2019 ai nn [REDACTED]

**2. Risposta al secondo quesito**

---

L'immobile oggetto di pignoramento e di accesso da parte del sottoscritto CTU è ubicato nel Comune di Olbia, in via Copernico, al civico n°5/28, facente parte del condominio denominato "Primavera" - corpo B; scala E; piano IV; interno 08.

Dal sopralluogo effettuato si evincono le seguenti caratteristiche:

Dal punto di vista urbanistico il condominio nel quale insiste l'unità immobiliare ricade in zona C3. Zona Residenziale di Espansione per Edilizia Economica e Popolare, considerata secondo l'O.M.I. semicentrale; completa di urbanizzazione primaria e secondaria; distante dalle principali vie di comunicazione: strada Olbia Tempio 500 metri (circa), dal centro della città 2 km (circa), dal Porto Isola Bianca 4,00 km (circa), dall'aeroporto Costa Smeralda km 5,00 (circa).

Dal sopralluogo effettuato si descrive che l'unità immobiliare ha una superficie calpestabile di circa mq 65; si compone di N.3 ambienti più bagno; confina con altre unità immobiliari adiacenti: sub.89, sub.196, sub.103 e sub.104.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito tramite scala condominiale (sub.196) e dall'ascensore la cui ultima fermata è al piano sottostante.

**Descrizione: Caratteristiche strutturali del bene**

come da relazione allegata ai progetti approvati e da quanto rilevato dal sopralluogo.

- Struttura portante dell'intero edificio costituita da plinti, muri controterra, pilastri travi e scale in c.a. con solai in laterocemento o a lastra tipo Bausta.



- Tamponamento realizzato con doppio corso di mattoni forati (da cm 12 verso l'esterno e da cm 8 cm verso l'interno) con interposto pannello coibentante in poliuretano espanso da cm 3.
- Manto di copertura eseguito con tegole coppi, previo isolamento con pannelli di poliuretano espanso da cm 4 ed impermeabilizzazione con guaina ardesiata da mm 4.
- Impermeabilizzazione terrazzi e scale esterne con doppio strato di guaina da mm 4.
- Divisioni interne in mattoni forati da cm 8.
- Intonaci esterni ed interni al civile con l'utilizzo di malta premiscelata base calce.
- Impianto elettrico sotto traccia, relativamente all'immobile oggetto di perizia è presente anche un impianto di climatizzazione a pompa di calore e un impianto di riscaldamento con caldaia a gas.
- Impianto idrico con tubi di polietilene per l'alimentazione dalla rete comunale ed in tubi di polipropilene per l'alimentazione all'interno delle unità immobiliari
- Infissi esterni in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in Pvc.
- Infissi interni in legno.
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nei piani destinati a depositi, negozi, appartamenti.
- Pavimento in cemento tipo industriale al secondo piano interrato destinato ad autorimessa.
- Sanitari in vetrochina con rubinetteria in ottone cromato.
- Tinteggiatura esterna con pittura a base di calce.
- Tinteggiatura interna con pittura lavabile.
- Pavimentazione piazza ed aree ad uso pubblico in gres porcellanato antiscivolo;
- Pavimentazione parcheggi pubblici in massello autobloccante o manto di asfalto.

Alla suddetta unità sono attribuiti 3,914 millesimi di proprietà; nell'ambito degli spazi comuni gli compete l'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto ubicato in

area comune al secondo sotto-piano ed identificato con il numero 40.

Appare evidente, dagli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare e dall'arredamento, che se fa un uso di tipo abitativo nonostante la destinazione regolarmente autorizzata sia quella di magazzino/locale di sgombero (C2), e nonostante alcune aree abbiano delle altezze interne non conformi, secondo le norme urbanistiche, all'uso residenziale.

### **3. Risposta al terzo quesito**

---

In dati indicati nel pignoramento fanno riferimento all'immobile sito in Comune di Olbia, via Copernico, IV piano, così distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al Fog.29, Mapp.1893, Sub.90, Cat. C2, Z.C.1, Cl.1, R.C. Euro 361,73.

Allo stato attuale invece l'immobile è così identificato catastalmente:

Fog.29, Mapp.1893, Sub.237, Cat. A2, Z.C.1, Cl.1, vani 4.5, R.C. Euro 433,82.

Premesso che i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano essere carenti di numero civico, di identificazione del condominio e del corpo in cui è inserita l'unità immobiliare e che per effetto di una variazione catastale apportata in data 12.03.2018, pratica n.SS0025275 per cambio di destinazione d'uso da magazzino (C2) ad abitazione (A2), il numero di subalterno è variato da 90 a 237; si può comunque affermare che i dati "indicati in pignoramento" pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia del bene pignorato.

### **4. Risposta al quarto quesito**

---

L'attuale categoria catastale, A2 – abitazione di tipo civile, rispecchia l'uso effettivo dell'unità immobiliare, anche se non corrisponde alla destinazione d'uso regolarmente autorizzata (cat. Catastale C2 – locale di sgombero).

### **5. Risposta al quinto quesito**

---

Secondo il Piano di Fabbricazione vigente ed il Piano Urbanistico Comunale in adozione l'area ricade in zona C3, Zona Residenziale di Espansione per Edilizia



economica e Popolare.

#### **6. Risposta al sesto quesito**

---

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 1013 del 07.12.1990
- Concessione Edilizia n. 84/95 del 29.06.1995
- Concessione Edilizia n.161 del 01.03.2000
- Concessione Edilizia n. 1412 del 21.06.2004
- Concessione Edilizia n.46/06 del 09.01.2006
- Riguardo all'immobile, oggetto di perizia, non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità

La suddetta concessione Edilizia, n°46/06, autorizzava al piano IV, del Corpo B alle due estremità dell'edificio, delle modifiche nel sottotetto esistente che hanno determinato la realizzazione di n°4 unità distinte di cui una risulta essere l'immobile in oggetto. Premesso che il sottotetto non è mai stato computato in termini volumetrici, anche le suddette modifiche non hanno comportato alcun aumento volumetrico, ma hanno solo determinato delle partizioni interne con la realizzazione di diversi ambienti, nello specifico, nell'unità eseguita, di n°4 vani.

Dal sopralluogo effettuato sono risultate delle difformità rispetto al progetto approvato, anzitutto varia la superficie in quanto alcuni ambienti si estendono fino all'estradosso del solaio sottostante includendo quindi anche le aree con altezze inferiori a metri 1.50 (non computabili in termini catastali), oltre alla traslazione di porzioni di murature perimetrali (vedasi allegato B). Come già precisato si è riscontrato inoltre dal tipo d'impianti e dagli arredi che l'immobile è adibito ad uso residenziale, composto da pranzo soggiorno e angolo cottura, camera e bagno; con luce diretta dallo scorrevole che si affaccia sul terrazzo verso la zona giorno e con lucernari per gli altri ambienti. Pertanto, al fine di verificare la regolarità di tali modifiche di superficie e di destinazione d'uso si è proceduto alla verifica dell'esistenza di pratiche di Condono Edilizio. Tale ricerca ha dato esito negativo. Per quanto riguarda la possibilità di sanare il cambio di destinazione d'uso da

magazzino/locale di sgombero in abitazione risulta essere pressoché nulla, in quanto trattasi di unità realizzata senza attribuzione di volume, inoltre le altezze interne sono inferiori ai minimi previsti dalle normative. Per sanare l'attuale condizione si potrebbe ricorrere come "extrema ratio" alla normativa di settore relativa al recupero dei sottotetti ai fini abitativi - di fatto variabile e non permanente. Si precisa che tale opzione risulta essere comunque antieconomica in quanto si dovrebbe procedere a interventi edilizi onerosi:

- 1) Demolizione del tetto (condiviso tra l'altro con l'unità immobiliare adiacente) con inevitabili danneggiamenti sulle partizioni murarie, finiture ed impianti esistenti.
- 2) Rifacimento dello stesso innalzandolo alle altezze previste dalla normativa vigente.
- 3) Ottenimento dell'autorizzazione del Condominio.

Invece, relativamente alle modifiche riguardanti le traslazioni murarie si può affermare che vi sono modifiche di sagoma che riguardano con tutta probabilità l'intero edificio presumibilmente in misura pari alla tolleranza del 2% (D. lgs. 380/01 e ss.mm.ii.), mentre per quanto riguarda l'aumento di superficie riscontrato nell'unità immobiliare, oggetto di perizia, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi in riferimento al progetto approvato (C.E. n.46/06) con la realizzazione di pareti di delimitazione che escludano dagli ambienti difformi porzioni di superficie con altezza interna pari o inferiore a metri 1,50.

## **7. Risposta al settimo quesito**

---

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

## **8. Risposta all'ottavo quesito**

---

Dai dati contabili forniti dall'amministratore, del Condominio "Primavera" – Via Copernico, OLBIA OT, risulta che l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammontano a € 533,00, pari a quattro rate trimestrali di € 133,25 ciascuna.



**DEBITI MATURATI**

- al 30.04.2021: € 2.289,40
- dal 01.05.2021 al 27.02.2024: €1.599,00

(n.3 esercizi finanziari: 2021/22; 2022/23; 2023/24)

**DEBITO COMPLESSIVO: € 3.888,40 (tremilaottocentottantotto/40)**

**9. Risposta al nono quesito**

---

Il bene pignorato, viste le sue caratteristiche, non può essere frazionato in uno o più lotti.

**10. Risposta al decimo quesito**

---

L'immobile è pignorato per intero.

**11. Risposta all'undicesimo quesito**

---

L'immobile non è occupato e non risultano contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati.

**12. Risposta al dodicesimo quesito**

---

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge.

**13. Risposta al tredicesimo quesito**

---

Sull'immobile non grava alcun tipo di vincolo.

**14. Risposta al quattordicesimo quesito**

---

Obiettivo della presente stima è quello di attribuire un "valore di mercato" al bene, adottando un procedimento "sintetico-comparativo" in base a parametri tecnici (superficie commerciale x €/mq), che risulta essere nella pratica uno dei metodi più applicati ed attendibili. Pertanto, si è proceduto confrontando immobili

con caratteristiche simili, di prezzo noto, cioè che siano stati oggetto di compravendita in data recente, escludendo da tale comparazione quei beni con elementi particolarmente caratteristici che possono determinare valori di mercato "eccezionali". Il valore di mercato assegnato al bene è frutto della conoscenza personale del mercato immobiliare, di un'indagine svolta c/o operatori del settore come agenzie, costruttori, imprenditori, attraverso ricerche via web, ed anche attraverso le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio con la Banca dati delle Quotazioni immobiliari.

### **VALUTAZIONE COMMERCIALE**

In funzione di quanto su esposto si riporta qui di seguito la valutazione dell'unità, oggetto di stima. Dalla suddetta ricerca di mercato, è emerso che unità immobiliari a destinazione d'uso magazzini/locale di sgombero in zona, sono mediamente contrattate da euro 500,00 a euro 1.000,00 per metro quadro commerciale, a seconda di diversi parametri: grado di finitura, posizione, accessibilità, altezze interne e livello, intendendo ricomprendere in questi valori anche i servizi, gli accessori e le pertinenze.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di perizia si ha una situazione anomala, in quanto la stessa è stata completata con finiture e impianti che consistono in un sovrappiù rispetto alla destinazione magazzino. Pertanto nella quotazione dell'immobile si è tenuto conto di tali caratteristiche intrinseche. Quindi, nella valutazione sono state considerate le condizioni di manutenzione, di finitura dell'immobile e delle sue pertinenze (uso perenne e perpetuo di posto auto) ma anche dei fattori di demerito quali ad esempio l'ubicazione al quarto piano, poco agevole, vista anche l'ultima fermata dell'ascensore al piano sottostante. L'utilizzo di tale bene risulterebbe vantaggioso per i residenti del condominio ma non per soggetti terzi che non ne fanno parte e che ne vogliono fare un uso più o meno continuativo per carico e scarico merci. Infatti il mercato mette in evidenza che la domanda di acquisto o di locazione di magazzini/locali di sgombero è orientata verso immobili che siano facilmente accessibili dall'esterno da persone e mezzi e con minime spese condominiali.



A fronte delle suddette valutazioni, della sua originaria destinazione (sottotetto) e della categoria catastale alla quale dovrà essere riportata (C2 –magazzino/locale di sgombero), si ritiene la sua sostanziale funzione è quella di sottotetto/soffitta, accessorio di unità principale.

Si precisa inoltre che l'impossibilità di modificare la sua destinazione d'uso e la sua condizione di non conformità urbanistica incidono negativamente sul valore economico dell'immobile. Fatto non trascurabile è che la realizzazione delle opere da eseguirsi per "il ripristino dei luoghi" comprometteranno l'integrità delle finiture e degli impianti esistenti con ulteriori spese.

Si fornisce di seguito la valutazione dell'immobile e delle spese gravanti su di esso.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

##### **MAGAZZINO/LOCALE di SGOMBERO PIANO QUARTO**

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
Magazzino mq 74,80	1.00	74,80 mq
Terrazzino ..mq 7.51	0.30	2.25 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....</b>		<b>77.05 mq</b>

In considerazione di quanto su esposto, della conoscenza personale del mercato, di una ricerca condotta via web, dei valori riportati dall'O.M.I., il sottoscritto perito ritiene congruo un valore pari a Euro 550,00 per metro quadro commerciale.

#### **Pertanto Valore Commerciale stimato:**

Mq 77,05 X 600,00 = **€ 46.230,00**

Al suddetto importo dovranno essere detratti i costi relativi:

- alla realizzazione delle opere per il ripristino dello stato dei luoghi come da computo metrico allegato pari a .....Euro 2.624,85
- Pratica Edilizia di sanatoria per regolarizzazione

di opere minori.....Euro 3.500,00

- Variazione Catastale..... Euro 700,00
- Spese condominiali.....Euro 3.888,40

**IMPORTO TOTALE DELLE SPESE => € 10.713,25** (diecimilasettecentotredici/25)

• Pertanto il valore di mercato del bene oggetto di perizia al netto delle suddette spese è pari a:

.....€ 46.230,00 - € 10.713,25 = **€ 35.516,75** (trentacinquemilacinquecentosedici/75)

Il CTU

Arch. Orazio Grimaldi